

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Vliv daně z nemovitých věcí na rozpočty obcí

Effect of Tax on Immovable Property on the Budgets of Municipalities

Student: Bc. Marcela Thiemlová

Vedoucí diplomové práce: Doc. Ing. Petr Tománek, CSc.

Ostrava 2015

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra veřejné ekonomiky

## Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Marcela Thiemlová**  
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **6202T055 Veřejná ekonomika a správa**  
Téma: **Vliv daně z nemovitých věcí na rozpočty obcí**  
**Effect of Tax on Immovable Property on the Budgets of Municipalities**

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Daň z nemovitých věcí v České republice a hospodaření obcí
  3. Analýza výnosů daně z nemovitých věcí
  4. Zhodnocení faktorů působících na příjmy obcí z daně z nemovitých věcí
  5. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce  
Seznam příloh  
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:


KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 5. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. 276 s. ISBN 978-80-7357-574-8.  
ŠIROKÝ, Jan et al. *Daňové teorie*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008. 301 s. ISBN 978-80-7400-005-8.  
ŠIROKÝ, Jan. *Daně v Evropské unii*. 5. vyd. Praha: Linde, 2012. 409 s. ISBN 978-80-7201-881-9.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.


Vedoucí diplomové práce: **doc. Ing. Petr Tománek, CSc.**

Datum zadání: 21.11.2014

Datum odevzdání: 25.04.2015

  
doc. Ing. Petr Tománek, CSc.  
vedoucí katedry



  
prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty

### PROHLÁŠENÍ

„Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci, včetně příloh, vypracovala samostatně. Veškeré informační zdroje a literární prameny, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.“

V Ostravě dne 24. dubna 2005

  
.....

Bc. Marcela Thiemlová

## **OBSAH**

1. ÚVOD.....	5
2. DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ V ČESKÉ REPUBLICE A HOSPODAŘENÍ OBCÍ.....	7
2.1 Daň z nemovitých věcí v České republice.....	7
2.2 Struktura daně z nemovitých věcí .....	11
2.3 Hospodaření obcí.....	17
2.3.1 Financování obcí.....	17
2.3.2 Rozpočty obcí .....	19
3. ANALÝZA VÝNOSŮ DANĚ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	21
3.1 Výnosy daně z nemovitých věcí v rámci České republiky podle typů nemovitostí.....	22
3.2 Výnosy daně z nemovitých věcí ve vybraném segmentu obcí.....	29
3.2.1 Čeladná .....	30
3.2.2 Dolní Benešov.....	31
3.2.3 Klimkovice.....	33
3.2.4 Štramberk.....	34
4. ZHODNOCENÍ FAKTORŮ PŮSOBÍCÍCH NA PŘÍJMY OBCÍ Z DANĚ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	36
4.1 Faktory celkově ovlivňující výnos daně na území České republiky .....	36
4.2 Faktory ovlivňující výnos daně ve vybrané skupině obcí .....	41
4.2.1 Místní koeficienty .....	42
4.2.2 Počet obyvatel .....	44
4.2.3 Rozloha katastru obcí.....	45
4.2.4 Výnos daně z nemovitých věcí u vybraných druhů pozemků na obyvatele.....	46
4.2.5 Výnos daně z nemovitých věcí u vybraných druhů staveb na obyvatele .....	48
5. ZÁVĚR.....	52
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....	56
SEZNAM ZKRATEK .....	57

PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHY

## 1. ÚVOD

Daně tvoří nedílnou součást života každého jednotlivce, lidé se s nimi setkávají každodenně, ať už si to uvědomují či nikoliv. Z pohledu daňového poplatníka je na ně pohlíženo s velkou nelibostí nejen z důvodu odčerpávání peněžních prostředků, ale také kvůli obětovanému a strávenému času nad vypracováním daňového přiznání či studiem zákonů.

Daně jsou však také nedílnou součástí dobře fungujícího státu. Ten potřebuje k zabezpečování veřejných potřeb a plnění své funkce určité množství prostředků, které získává především z výběru daní. Daně tedy plní hlavně fiskální funkci, což znamená, že slouží k naplňování veřejných rozpočtů. Formou přerozdělování plyne v České republice část výnosu tzv. sdílených daní do obecních rozpočtů. Kritériem pro rozdělování této skupiny daní je počet obyvatel či velikost území, obce však nemohou ovlivnit výši jejich výnosu. Další skupinu pak tvoří tzv. svěřené daně, kterou je daň z nemovitých věcí, jejíž výnos mohou obce ovlivnit od roku 2009 zavedením místního koeficientu.

**Cílem** diplomové práce je zhodnocení vlivu daně z nemovitých věcí na rozpočty vybraných obcí. Analýza výnosů uvedené daně je provedena jednak souhrnně za všechny obce v České republice a následně ve čtyřech vybraných obcích ležících v Moravskoslezském kraji, konkrétně se jedná o Čeladnou, Dolní Benešov, Klimkovice a Štramberk, které mají zavedeny různé místní koeficienty dle ustanovení § 12 zákona o dani z nemovitých věcí, pomocí nichž je výnos daně násoben. Pro dosažení cíle diplomové práce byly použity metody analýzy, komparace a srovnání, které jsou následně statisticky vyhodnoceny.

Před zpracováním diplomové práce byly stanoveny **výzkumné otázky** v tomto znění:

- Projevuje se výnos daně z nemovitých věcí ve všech obcích při stejném místním koeficientu obdobně?
- Zda zavedením místního koeficientu u daně z nemovitých věcí dojde k násobení jejího výnosu ve stejné výši v jaké je místní koeficient.

Zdrojem informací k vypracování diplomové práce bylo studium odborné literatury zabývající se problematikou fungování obcí, příslušné zákony, vyhlášky a internetové zdroje, jejichž prameny jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Diplomová práce je rozdělena do pěti kapitol, kde v první části druhé kapitoly je popsána daň z nemovitých věcí v České republice jako celek, včetně jejich vybraných novel a v její

strukturu. Další část této kapitoly se zabývá hospodařením obcí. Je popsáno z jakých příjmů a výdajů jsou tvořeny rozpočty obcí, konkrétně jsou vyčísleny příjmy a výdaje obcí, včetně dobrovolných svazků obcí v letech 2009 – 2013.

Ve třetí kapitole je provedena analýza výnosů podle jednotlivých typů nemovitostí v časovém horizontu šesti let v rozdělení za obce na území České republiky jako celek a jednotlivě pro čtyři vybrané obce. Kritériem pro jejich výběr byla skutečnost, že náleží do stejné velikostní kategorie podle počtu obyvatel a mají zavedeny různé místní koeficienty dle ustanovení § 12 zákona o dani z nemovitých věcí. Je porovnáván výnos daně, počet obyvatel a dále jsou provedeny propočty ve vztahu inkasa daně k celkovým příjmům obce a ve výši na jednoho obyvatele.

Ve čtvrté kapitole je provedeno zhodnocení možných faktorů ovlivňujících výnos daně z nemovitých věcí pro skupinu obcí na území České republiky v přepočtu výše daně na obyvatele a na demonstrativním příkladu znázorňujícím výši daně u půdorysně stejné stavby v různých obcích se zavedenými různými místními koeficienty. Podrobnější zhodnocení je provedeno ve vybraném segmentu obcí.

V závěru diplomové práce jsou shrnuty poznatky, které byly získány během jejího zpracování a jsou zhodnoceny výzkumné otázky uvedené v úvodu diplomové práce.

## **2. DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ V ČESKÉ REPUBLICE A HOSPODAŘENÍ OBCÍ**

V této kapitole diplomové práce je popsána daň z nemovitých věcí v České republice, včetně jejich vybraných novel a v její struktuře. Další část této kapitoly se věnuje hospodaření územních samospráv, pojednává o jejich financování a charakterizuje jednotlivé druhy příjmů a výdajů obecních rozpočtů.

### **2. 1 Daň z nemovitých věcí v České republice**

Novodobá daň z nemovitostí, která patří k nejstarším daním vůbec a lze se s ní setkat již ve starověku, byla v České republice zavedena zákonem České národní rady č. 338/1992 Sb., s účinností od 1. ledna 1993, kdy její správa přešla na Finanční úřady, do té doby byla spravována jednotlivými obcemi jako daň pozemková a daň domovní.

Patří do skupiny přímých daní, společně s daní silniční a daní z nabytí nemovitých věcí se řadí mezi daně majetkové. Jedná se o daň svěřenou, celý její výnos je rozpočtově určen do místních rozpočtů, na jejichž katastrálním území se nemovitost nachází.

Daň z nemovitých věcí se podle současné právní úpravy váže k vlastnictví nemovitého majetku, zdanění tudíž podléhají samostatně pozemky a stavby, které se nacházejí na území České republiky. Daň z nemovitých věcí je složena ze dvou samostatných daní a to: daně z pozemků a daně ze staveb (jejichž struktura je podrobněji popsána v kapitole 2.2.). Toto rozdělení vyplývá ze skutečnosti, že vlastník pozemku není vždy vlastníkem stavby na daném pozemku a naopak. Odlišný je rovněž i způsob výpočtu daně a odlišná sazba daně. Každá daň se stanoví odděleně, jejich součtem je pak výsledná daňová povinnost, která se uvádí v jediném daňovém přiznání.

**Poplatníkem daně** je fyzická nebo právnická osoba, jejíž příjmy nebo majetek podléhají dani. Plátcem daně je osoba, která je povinna daň vypočíst, vybrat nebo srazit a odvést ji příslušnému správci daně.

**Daňové přiznání** k dani z nemovitých věcí je poplatník povinen podat příslušnému správci daně (tj. územnímu pracovišti Finančního úřadu) do 31. ledna zdaňovacího období. Pro vyměření daně je vždy rozhodný stav k 1. lednu příslušného kalendářního období. Daňové



přiznání se podává v případě, že daňová povinnost vznikne nově nebo dojde ke změně okolností rozhodných k vyměření daně.<sup>1</sup>

**Zdaňovacím obdobím** pro daň z nemovitých věcí je kalendářní rok. Ke změnám, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží, viz ustanovení § 13 zákona o dani z nemovitých věcí.

**Splatnost daně** z nemovitých věcí je do 31. května běžného zdaňovacího období (v jedné splátce), pokud její výše nepřesáhne částku 5 000 Kč. Ke stejnému datu je možno uhradit daň najednou i při vyšší částce. V ostatních případech platí poplatníci daň ve dvou stejných splátkách a to do 31. května a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období. Výjimku tvoří poplatníci, kteří provozují zemědělskou výrobu a chov ryb. Termín splatnosti je u těchto stanoven do 31. srpna a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období.

Od roku 1994 byla tato daň z důvodu politického i společenského vývoje již 30 krát novelizována. V následujícím textu jsou uvedeny některé novely a jejich dopady.

**Novela zákona ČNR o dani z nemovitostí č. 315/1993 Sb.**, nabyla účinnosti od 1. 1. 1994. Některé formální zásahy byly vyvolány např. vznikem katastru nemovitostí a změnou názvu státu z České a Slovenské Federativní republiky na Českou republiku. K nejdůležitějším změnám patřilo:

- Stanovení, za jakých okolností je plátcem daně nájemce nebo uživatel. Tento zásah do zákona zpřehlednil situaci při placení daně z nemovitostí zejména u zemědělských pozemků.
- Doplnění některých důvodů pro osvobození od daně ze staveb. Zejména se jednalo o zvýhodnění sociálně potřebných a handicapovaných osob, osvobození renovovaných kulturních památek na dobu osmi let a zavedení pětiletého osvobození staveb, u kterých se přešlo z vytápění pevnými palivy na ekologický způsob vytápění anebo u staveb, u kterých bylo provedeno zateplení.
- Zavedení dolního limitu pro daňovou povinnost z nemovitostí nacházejících se v územním obvodu jednoho správce daně ve výši 30,00 Kč.

**Novela zákona o dani z nemovitostí č. 242/1994 Sb.**, s účinností od 1. 1. 1995. Mezi nejdůležitější změny patřilo:

---

<sup>1</sup> § 13a, 13b zákona č. 338/1992 Sb., v platném znění

- Úprava základu daně u pozemků hospodářských lesů. U stanovení základu daně u pozemků hospodářských lesů byla doplněna možnost výpočtu o součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč za 1m<sup>2</sup>.
- Posunutí termínu pro podání daňového přiznání, termín podání byl posunut z 31. března na 31. ledna zdaňovacího období.

**Změna zákona o dani z nemovitostí č. 65/2000 Sb.,** s účinností od 1. 1. 2001. Nejdůležitější změny:

- Rozšíření předmětu daně ze staveb o byty a nebytové prostory.
- Rozšíření osvobození od daně z nemovitostí na pozemky ve vlastnictví veřejných vysokých škol.
- Omezení osvobození staveb od daně při ekologickém vytápění (z pětileté úlevy byl odstraněn způsob vytápění plynem a elektřinou).

**Změna zákona o dani z nemovitostí č. 545/2005 Sb.,** s účinností od 1. 1. 2007. Nejdůležitější změna:

- Změna způsobu placení daně z nemovitostí u ostatních osob. Počet splátek se změnil ze čtyř na dvě, a to k 31. květnu a k 30. listopadu. Došlo k navýšení hranice pro placení daně ve splátkách z 1000,00 Kč na 5 000,00 Kč.

**Změna zákona o dani z nemovitostí č. 261/2007 Sb.,** s účinností od 1. 1. 2008. Nejdůležitější změny:

- Zavedení tzv. **místního koeficientu**. Obce mohou obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovitosti, které jsou předmětem daně na jejich území stanovit jeden místní koeficient ve výši 2, 3, 4 a 5, kterým se vynásobí daňová povinnost poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných nebytových prostor a za byty<sup>2</sup>. Místní koeficient můžou obce stanovit obecně závaznou vyhláškou, která musí vstoupit v platnost nejpozději do 1. srpna předchozího zdaňovacího období. Z tohoto důvodu lze místní koeficient poprvé použít až pro zdaňovací období roku 2009. Jedná se o výlučnou pravomoc obcí.

---

<sup>2</sup> Zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů

Místní koeficient dle § 12 se vztahuje na všechny nemovitosti na území obcí s výjimkou pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad a ovocných sadů a trvalých travních porostů, které byly z místního koeficientu vyňaty a jsou zdaňovány běžnou sazbou daně.

- Úprava koeficientů v malých obcích – dosavadní koeficient 0,3 v obcích do 300 obyvatel a koeficient 0,6 v obcích do 600 obyvatel byly zrušeny a nahrazeny koeficientem 1,0, který doposud měly pouze obce s počtem obyvatel 600 – 1000.

**Změna zákona o dani z nemovitostí č. 1/2009 Sb.,** s účinností od 1. 1. 2009. Nejdůležitější změny:

- Zrušení osvobození od daně u novostaveb obytných domů ve vlastnictví fyzických osob. V případě, že nárok na osvobození vznikl do 21. 12. 2008, bylo toto naposledy poskytnuto ve zdaňovacím období roku 2009.
- Úleva zemědělcům od daně – toto ustanovení vyjmulo pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů z působnosti místního koeficientu.

**Změna zákona o dani z nemovitostí č. 362/2009 Sb.,** s účinností od 1. 1. 2010. Nejdůležitější změny:

- Navýšení sazeb daně. Došlo k zdvojnásobení sazeb daně z nemovitostí u ostatních pozemků a téměř všech staveb. Zvýšení se netýkalo orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů.
- Posunutí termínu vydání obecně závazné vyhlášky. Pro rok 2010 mohly obecní úřady stanovit tzv. místní koeficient dle § 12 zákona o dani z nemovitostí díky této úpravě zákona až do 30. 11. 2009.

**Změna zákona o dani z nemovitostí č. 212/2011 Sb.,** s účinností od 1. 1. 2012. Nejdůležitější změny:

- Zdanění pozemků zpevněných ploch používaných k podnikání.
- Koeficient podle velikosti obce ve výši 3,5 se vztahuje i na statutární města.

**Změna zákona o dani z nemovitostí č. 503/2012 Sb.,** s účinností od 1. 1. 2013. Nejdůležitější změna:

- Změna místní příslušnosti u daně z nemovitostí vyvolaná zákonem č. 456/2011 Sb., o Finanční správě České republiky.

**Změna zákona o dani z nemovitostí zákonným opatřením Senátu č. 344/2013 Sb.,** s účinností od 1. 1. 2014. Nejdůležitější změny:

- Změny v zákonu nastaly zejména v návaznosti na nový občanský zákoník, který vstoupil v platnost od 1. 1. 2014, v této souvislosti došlo ke změně názvu daně na daň z nemovitých věcí, která se skládá z daně z pozemků a daně ze staveb a jednotek.
- V souvislosti s novým občanským zákoníkem se poplatníkem daně stává také pachtýř, stavebník u pozemků, které jsou zatíženy právem stavby, svěřenský fond.
- Došlo ke změně režimu v případech úmrtí poplatníka ve lhůtě pro podání daňového přiznání, kdy daňové přiznání za zemřelého, který měl povinnost jej podat, podává osoba spravující pozůstalost.
- U poplatníků, kteří mají ve vlastnictví bytovou jednotku a současně i podíl na pozemku, který přesahuje zastavěnou plochu domu, došlo ke změně koeficientu z 1,20 na 1,22.
- Ke snížení daňové povinnosti došlo u staveb určených k podnikání, které mají další nadzemní podlaží, jehož výše nepřesahuje 1/3 zastavěné plochy stavby.

## 2. 2 Struktura daně z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí (tento název vstoupil v platnost od 1. 1. 2014, do roku 2013 se jednalo o daň z nemovitostí) se dělí na dvě části – na daň z pozemků a daň ze staveb.

Pozemkem se dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem.

Poplatníkem **daně z pozemků** je převážně jeho vlastník. Dále jsou poplatníky daně:

- u pozemků ve vlastnictví ČR – organizační složka státu, státní organizace zřízená podle zvláštních právních předpisů, právnická osoba, která má právo trvalého užívání, nebo které se toto právo změnilo na výpůjčku,
- u pronajatých pozemků – nájemce, pokud jde o pozemky evidované v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem, o pozemky spravované Pozemkovým fondem

ČR nebo Správou státních hmotných rezerv nebo o pozemky převedené na základě rozhodnutí o privatizace na Ministerstvo financí,

- uživatel u pozemků, jejichž majitel není znám, nebo u pozemků, jejichž hranice vznikly po předání pozemků jako náhradních za původní pozemky sloučené.

V případě, že má pozemek několik spoluvlastníků, jsou všichni spoluvlastníci povinni platit daň společně a nerozdílně<sup>3</sup>.

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky nacházející se na území České republiky vedené v katastru nemovitostí<sup>4</sup>. Základními druhy pozemků (ustanovení § 6) jsou: orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, hospodářské lesy, rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb, stavební pozemky, zpevněné plochy určené k podnikání, zastavěné plochy, nádvoří a ostatní plochy.

Předmětem daně nejsou pozemky zastavěné stavbami v rozsahu půdorysu stavby (i v případě, že stavba není předmětem daně ze staveb), pozemky s lesy ochrannými a lesy zvláštního určení, vodní plochy (vyjma rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb) a pozemky určené pro obranu státu.<sup>5</sup>

Od daně jsou osvobozeny pozemky ve vlastnictví státu, obce, pozemky veřejných parků a sportovišť, hřbitovy, pozemky území zvláště chráněných podle předpisů o ochraně přírody a krajiny atd.<sup>6</sup>

Základem daně je:

- u orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů cena půdy zjištěná vynásobením skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> průměrnou cenou půdy za 1 m<sup>2</sup> stanovenou ve vyhlášce,
- u pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb cena pozemku podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo také součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč,
- u ostatních pozemků skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> k 1. lednu zdaňovacího období.<sup>7</sup>

---

<sup>3</sup> § 3 zákona č. 338/1992 Sb., v platném znění

<sup>4</sup> § 2 odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb., v platném znění

<sup>5</sup> § 2 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb., v platném znění

<sup>6</sup> § 4 zákona č. 338/1992 Sb., v platném znění

<sup>7</sup> § 5 zákona č. 338/1992 Sb., v platném znění

Sazby daně mohou být stanoveny v peněžním vyjádření za m<sup>2</sup> nebo jako procento ze základu daně. Jednotlivé sazby vztahující se k určitému druhu pozemku zobrazuje tabulka č. 2.1.

**Tabulka č. 2.1: Základní sazby daně z pozemků**

Druh pozemku		Sazba daně
Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady		0,75 %
Trvalé travní porosty, hospodářské lesy a rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb		0,25 %
Zpevněné plochy pozemků užívané pro podnikatelskou činnost nebo v souvislosti s touto činností	Pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství	1,00 Kč/m <sup>2</sup>
	Pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní podnikatelskou činnost	5,00 Kč/m <sup>2</sup>
Stavební pozemky		2,00 Kč/m <sup>2</sup>
Zastavěné plochy a nádvoří		0,20 Kč/m <sup>2</sup>
Ostatní plochy		0,20 Kč/m <sup>2</sup>

Zdroj: § 6 zákona č. 338/1992 Sb., v platném znění, vlastní zpracování

Základní sazba daně u stavebních pozemků je dále násobena koeficientem určeným na základě počtu obyvatel podle posledního sčítání lidu. Jednotlivé koeficienty dle počtu obyvatel jsou znázorněny v tabulce č. 2.2.

**Tabulka č. 2.2: Koeficienty podle velikosti obce**

Koeficient	Počet obyvatel
1,0	Do 1 000
1,4	1 001 – 6 000
1,6	6 001 – 10 000
2,0	10 001 – 25 000
2,5	25 001 – 50 000
3,5	nad 50 000 obyvatel, ve statutárních městech, ve Františkových lázních, Luhačovicích, Poděbradech, Mariánských lázních
4,5	v Praze

Zdroj: § 6 zákona č. 338/1992 Sb., v platném znění, vlastní zpracování

Obec může pro jednotlivé části obce stanovený koeficient zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie. Nejvyšší koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0.<sup>8</sup>

Podle § 12 může být vypočtená daňová povinnost zvýšena, jestliže obec stanoví obecně závaznou vyhláškou místní koeficient, který se vztahuje na všechny pozemky, vyjma orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných stromů a trvalých travních porostů. Tento koeficient, platný po celou obec, se stanovuje ve výši 2, 3, 4 nebo 5.

Poplatníkem **daně ze staveb** je většinou vlastník stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru. Pokud je stavba, byt či samostatný nebytový prostor:

- ve vlastnictví státu, poplatníkem daně je organizační složka státu nebo státní organizace, dále právnická osoba, které se právo trvalého užívání změnilo na výpůjčku,
- spravován Pozemkovým fondem České republiky nebo Správou státních hmotných rezerv, jsou poplatníky tyto subjekty.

V případě pronajaté stavby nebo samostatného nebytového prostoru je poplatníkem daně nájemce, vyjma stavby obytného domu, spravované Pozemkovým fondem České republiky nebo Správou státních hmotných rezerv nebo stavby převedené na Ministerstvo financí na základě rozhodnutí o privatizaci.<sup>9</sup>

Předmětem daně jsou v katastru nemovitostí evidované stavby, byty a nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby, nacházející se na území České republiky. Dani podléhají konkrétně tyto stavby:

- pro které byl vydán kolaudační souhlas, nebo stavby užívané před tímto souhlasem,
- způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo podléhající oznámení o užívání,
- pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí, nebo tomuto rozhodnutí podléhající a užívané anebo podle dříve vydaných předpisů dokončené.

Předmětem daně ze staveb nejsou:

- stavby, v nichž jsou byty a samostatné nebytové prostory,
- vodní stavby (např. přehrady, stavby vodovodních řádů a vodárenských objektů, čistírny odpadních vod, stavby k zavlažování a odvodňování),

---

<sup>8</sup> § 6 zákona č. 338/1992 Sb., v platném znění

<sup>9</sup> § 8 zákona č. 338/1992 Sb., v platném znění

- stavby rozvodů energií,
- stavby, které slouží veřejné dopravě (např. stavby silnic, letecké stavby, stavby vodních cest a přístavů, stavby drah),
- stavby zpevněných ploch pozemků.<sup>10</sup>

Osvobození od daně ze staveb má totožné důvody jako tomu bylo u daně z pozemků. Od daně jsou osvobozeny například stavby ve vlastnictví státu, kraje, obce, obecně prospěšných společností, církví, stavby sloužící k účelům zlepšení stavu životního prostředí. Také u daně ze staveb je možno nalézt podmíněná osvobození.<sup>11</sup>

Sazby daně jsou členěny podle účelu využití stavby, jak je znázorněno v tabulce č. 2.3

**Tabulka č. 2.3: Základní sazby daně ze staveb**

Druh stavby		Sazba
Budovy Obytných domů		2 Kč/m <sup>2</sup>
Ostatní budovy tvořící příslušenství k budovám obytných domů		2 Kč/m <sup>2</sup> z výměry přesahující 16 m <sup>2</sup>
Budovy a rodinné domy využívané pro rodinnou rekreaci		6 Kč/m <sup>2</sup>
Stavby plnící doplňkovou funkci k budovám a rodinným domům využívaných pro rodinnou rekreaci (vyjma garáží)		2 Kč/m <sup>2</sup>
Garáže vystavěné odděleně od budov a u jednotek, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná jako garáže		8 Kč/m <sup>2</sup>
Zdanitelné	Pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství	2 Kč/m <sup>2</sup>
	Pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu	10 Kč/m <sup>2</sup>
	Ostatní podnikatelská činnost	10 Kč/m <sup>2</sup>
Ostatní stavby		6 Kč/m <sup>2</sup>
Byty a ostatní samostatné nebytové prostory		2 Kč/m <sup>2</sup>

Zdroj: § 11 zákona č. 338/1992 Sb., v platném znění, vlastní zpracování

<sup>10</sup> § 7 zákona č. 338/1992 Sb., v platném znění

<sup>11</sup> § 9 zákona č. 338/1992 Sb., v platném znění



Základ daně ze staveb se stanovuje dvěma rozdílnými způsoby. U staveb je základem daně zastavěná plocha, kterou se rozumí výměra půdorysu nadzemní části stavby v m<sup>2</sup>. U bytu nebo samostatného nebytového prostoru tvoří základ daně upravená podlahová plocha, která je vypočtena jako součin výměry podlahové plochy v m<sup>2</sup> a koeficientu 1,20 nebo 1,22. Vychází se ze stavu k 1. lednu zdaňovacího období.<sup>12</sup>

Zvýšená sazba daně je tvořena ze základní sazby uvedené v tabulce č. 2.3, s výjimkou bytů a ostatních samostatných nebytových prostorů, přičtením 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, jestliže přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy, u staveb pro podnikatelskou činnost je to za každé další nadzemní podlaží pokud přesahuje jednu třetinu zastavěné plochy.<sup>13</sup>

U staveb využívaných pro podnikání ve více oborech se stanoví sazba daně odpovídající podnikatelské činnosti, které slouží převažující část podlahové plochy stavby. Pokud je poměr podlahových ploch připadajících na jednotlivé činnosti stejný, použije se vyšší sazba.

Jestliže je daň placena za obytný dům, ve kterém je zároveň provozována podnikatelská činnost, pak se daň zvýší, o 2 Kč za každý 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytového prostoru sloužícího pro podnikatelskou činnost (vyjma zemědělské prvovýroby a okruhu činností, na které se vztahuje osvobození od daně ze staveb).

U obytných domů, jejich příslušenství a u bytů se základní či zvýšená sazba daně násobí koeficientem podle počtu obyvatel, tyto jsou totožné s koeficienty podle počtu obyvatel u stavebních pozemků (viz tabulka č. 2.2). Taktéž zde může obec koeficient, jí stanovený zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie, koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0.

Dále mohou obce u vybraných druhů staveb uplatnit koeficient 1,5, který stanoví obecně závaznou vyhláškou. Jedná se o rekreační objekty, garáže, stavby a samostatné nebytové prostory pro podnikatelské účely. V případě, že je obcí stanoven obecně závaznou vyhláškou místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5 je výsledná daň vynásobená tímto dle ustanovení § 12.

---

<sup>12</sup> § 10 zákona č. 338/1992 Sb., v platném znění

<sup>13</sup> § 11 zákona č. 338/1992 Sb., v platném znění

## 2.3 Hospodaření obcí

Obce patří v České republice mezi základní územní samosprávné celky, které jsou samostatným funkčním celkem, jenž je vymezen určitým prostorem a pravomocemi. Územní samosprávy mají svou vlastní strukturu a jsou řízeny za pomoci svých vlastních orgánů. Daň z nemovitých věcí, která patří do skupiny svěřených daní, je výlučným příjmem obce, na jejímž území se nemovitost nachází. Nicméně další část příjmů obcí je tvořena výnosy ze sdílených daní, místními a správními poplatky a dotacemi.

Jedním z hlavních úkolů obce je dbát o své občany a starat se o její všeobecný rozvoj. Obce hospodaří se svým majetkem, vykazují své vlastní příjmy a jednají svým jménem. Mají povinnost vést účetnictví v plném rozsahu.

Obce každoročně sestavují svůj vlastní rozpočet, podle kterého by se měly řídit. Rozpočet je složen z příjmů a výdajů. Příjmy obcí se člení, podle toho odkud pocházejí na vlastní a cizí, dále můžeme příjmy členit na návratné (např. půjčky, návratné finanční výpomoci, úvěry) a nenávratné. Výdaje jsou členěny na běžné a kapitálové.

### 2.3.1 Financování obcí

Největší část rozpočtů jednotlivých obcí tvoří **vlastní příjmy**, které se dělí na tři hlavní skupiny podle jednotlivých tříd, největší podíl na celkových příjmech obcí mají **příjmy daňové**, další část vlastních příjmů obcí je tvořena **příjmy nedaňovými a kapitálovými**. Do skupiny cizích příjmů pak patří **dotace**.

Každá obec má rovněž také své **výdaje**. Ty jsou vykazovány ve dvou kategoriích a to běžné a kapitálové.

**Daňové příjmy** představují podstatnou část příjmů obecních rozpočtů. Jedná se o příjmy každoročně se opakující v různé výši. Jejich největší část tvoří daně sdílené a svěřené, do této skupiny příjmů dále patří místní a správní poplatky. **Sdílené daně**, představují skupinu daní, jejichž celkový výnos nepřípadá pouze jedné obci, ale je procentuálně rozdělen do více veřejných rozpočtů. U této skupiny daní, mezi které patří daň z příjmů fyzických osob, daň z příjmů právnických osob, daň z přidané hodnoty, nemají obce žádnou pravomoc ovlivnit jejich výši. Oproti tomu výnos z **daní svěřených**, jedná se např. o daň z nemovitých věcí nebo daň z příjmů právnických osob, který jsou schopny obce určitým způsobem ovlivnit, plyne do obecních rozpočtů v plné výši.

Nejméně výnosnou skupinu daňových příjmů představují v obecních rozpočtech **místní poplatky**, ty jsou upraveny v zákoně o místních poplatcích. Jejich výši mohou obce ovlivnit pomocí obecně závazných vyhlášek, do této kategorie patří např. poplatek ze psů, poplatek za užívání veřejného prostranství, poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů. Poslední skupinou daňových příjmů, které jsou vybírány v souvislosti s úkony státní správy, jsou **správní poplatky**.

**Nedaňové příjmy**, které jsou řazeny k běžným příjmům, představují další důležitou skupinu příjmů obecních rozpočtů. Na jejich složení a velikost mohou mít obce vliv. K nedaňovým příjmům náleží např. dary, příjmy z vlastního podnikání obcí (např. příjmy z pronájmu majetku).

Další skupinu příjmů obcí tvoří **kapitálové příjmy**, které mohou představovat např. příjmy z prodeje movitého i nemovitého majetku, který je ve vlastnictví obce.

**Dotace** plynou do rozpočtu obcí zpravidla ze státního rozpočtu, v menší míře ze státních a jiných fondů. Státní dotace se dělí na nárokové a nenárokové, ty jsou udělovány ve formě grantů a obce o ně musí požádat. Další skupinou nenárokových dotací, které mohou sloužit k rozvoji obcí, jsou dotace získané za daných podmínek z fondů Evropské unie.

V tabulce č. 2.4 jsou uvedeny celkové příjmy obcí, včetně Dobrovolných svazků obcí, v letech 2009 – 2013 v mld. Kč, ve strukturálním členění. Skupina daňových příjmů je rozčleněna na jednotlivé druhy daní, ze kterých plyne obecním rozpočtům příjem. Z údajů uvedených v této tabulce je zřejmé, že daňové příjmy představují zhruba polovinu veškerých příjmů obcí. **Daň z nemovitých věcí**, i když celý její výnos je příjmem obcí, se podílí na příjmech obcí zhruba 4 – 5 % z celkových příjmů.

**Běžné výdaje** jsou nejčastější skupinou výdajů, tvoří přibližně 2/3 z celkových výdajů obcí, jedná se např. o materiálové výdaje, daňové výdaje, výdaje na mzdy a odvody pojistného, energie. Jedná se o výdaje, které slouží k zajištění běžné činnosti obcí. **Kapitálové výdaje** tvoří zbývající třetinu obecních výdajů, jedná se zejména o výdaje investiční, např. na nákup cenných papírů).

**Tabulka č. 2.4: Příjmy obcí, včetně DSO, v letech 2009 – 2013 (v mld. Kč)**

<b>Rok</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Celkové příjmy	264,9	288,1	274,1	246,6	261,1
Daňové příjmy	136,6	142,9	141,9	145,5	161,7
Daň z příjmů fyzických osob	31,0	32,7	31,8	32,9	35,9
Daň z příjmů právnických osob	32,6	32,3	30,8	33,2	36,1
Daň z nemovitostí	6,3	8,7	8,6	9,6	9,8
Daň z přidané hodnoty	54,1	57,5	58,8	55,7	64,1
Správní a místní poplatky	12,6	11,7	11,9	14,1	15,9
Nedaňové příjmy	27,2	27,9	29,5	29,5	29,2
Kapitálové příjmy	14,0	12,8	8,9	9,1	7,3
Dotace	87,1	104,5	93,8	62,5	62,7

Zdroj: Deník veřejné správy [online], vlastní zpracování

V tabulce č. 2.5 jsou uvedeny celkové výdaje obcí, včetně Dobrovolných svazků obcí, v letech 2009 – 2013 v mld. Kč, v členění na běžné a kapitálové.

**Tabulka č. 2.5: Výdaje obcí, včetně DSO, v letech 2009 – 2013 (v mld. Kč.)**

<b>Rok</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Celkové výdaje obcí	283,2	291,5	275,0	240,5	243,2
Běžné výdaje	189,8	199,9	194,7	168,3	174,1
Kapitálové výdaje	93,4	91,6	80,3	72,2	69,1

Zdroj: Deník Veřejné správy [online], vlastní zpracování

### 2.3.2 Rozpočty obcí

Soustava veřejných rozpočtů v České republice je tvořena státním rozpočtem a rozpočty územních samospráv. Obce musí rozpočet sestavovat každoročně, součástí jejich hospodaření bývá také hospodaření organizačních složek, které obce zřizují (může se jednat např. o obecní policii).

Rozpočet je zpravidla sestavován jako vyrovnaný, v případě plánovaného využití některých příjmů v následujícím roce, může být rozpočet schválen jako přebytkový. V určitých případech, je možno rozpočet sestavit jako schodkový, schodek je následně možno uhradit formou půjčky, úvěrem nebo finančními prostředky obce z předchozích let. Celý rozpočtový proces je z časového hlediska dlouhodobý a skládá se z několika fází, které na sebe postupně navazují.

**Rozpočtový proces** je tvořen těmito fázemi:

- sestavení návrhu rozpočtu,
- projednávání stanoveného rozpočtu,
- schvalování rozpočtu,
- plnění rozpočtu,
- kontrola plnění rozpočtu,
- sestavení závěrečného účtu obce.

Na základě ustanovení zákona č. 420/2004 Sb., o přezkoumání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí, v platném znění, kontrolu hospodaření obcí provádějí Krajské úřady v přenesené působnosti nebo auditorské společnosti<sup>14</sup>. Předmětem přezkoumání jsou údaje o ročním hospodaření obcí, ty se následně stávají součástí závěrečného účtu.

---

<sup>14</sup> § 42 zák. č. 128/2000 Sb., v platném znění

### 3. ANALÝZA VÝNOSŮ DANĚ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ

V této kapitole diplomové práce je provedena analýza výnosů daně z nemovitých věcí podle jednotlivých typů nemovitostí jednak za celou Českou republiku, Moravskoslezský kraj a dále jsou dopady změn v dani z nemovitých věcí analyzovány na vybraném segmentu obcí, které spadají pod místní příslušnost Finančního úřadu pro Moravskoslezský kraj.

K analýze výnosů byly vybrány obce Čeladná, Dolní Benešov, Klimkovice a Štramberk. Jedná se o obce, které náleží do stejné velikostní kategorie obcí (dle počtu obyvatel v rozpětí 1 000 – 6 000 obyvatel) a mají zvoleny různé místní koeficienty dle ustanovení § 12 zákona o dani z nemovitých věcí. Součástí analýzy jsou hlavně změny místního koeficientu, který mohly obce uplatnit poprvé ve zdaňovacím období roku 2009, z tohoto důvodu jsou u vybraných obcí porovnávány celkové příjmy rozpočtu a výnosy z daně z nemovitých věcí za období let 2008 – 2013, aby byl zřejmý výnos daně z nemovitých věcí po zavedení místního koeficientu.

Data ke zpracování analýz byla čerpána z webových aplikací Ministerstva financí ČR ARIS za roky 2008 a 2009 a za roky 2010 - 2013 byla data čerpána z aplikací Ministerstva financí České republiky z monitoru státní pokladny a územního monitoru, kde byl použit ukazatel konsolidované příjmy a počet obyvatel, údaje potřebné ke zpracování struktury výnosnosti byly použity jednak z webových stránek Finanční správy a dále byly získány pomocí dotazování na Finančním úřadu, údaje o složení jednotlivých druhů pozemků byly zjištěny z databází Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Ze získaných údajů byl za každý sledovaný rok proveden výpočet výše daně z nemovitých věcí na obyvatele, jak pro Českou republiku, tak pro vybrané obce a procentní výše daně z nemovitých věcí k celkovým příjmům.

Jedním z dalších důležitých údajů potřebných pro práci je průměrná cena zemědělské půdy, která je každoročně určována vyhláškou Ministerstva zemědělství a slouží k výpočtu výše daně z nemovitých věcí u typů pozemků zemědělská půda a trvalý travní porost. V práci byla použita cena stanovena pro zdaňovací období roku 2014. Dále byly zjištěny rozlohy jednotlivých obcí, výměry jednotlivých druhů pozemků a výměra připadající na jednoho obyvatele ve sledovaných obcích.

Vzhledem ke skutečnosti, že od roku 2014 byl změněn název daně z nemovitostí na daň z nemovitých věcí (zkráceně DNV) je v této a další kapitole používán název daň z nemovitých věcí, i když jsou data pro zpracování analýzy čerpána od roku 2008.

### 3.1 Výnosy daně z nemovitých věcí v rámci České republiky podle typů nemovitostí

Vývoj inkasa daně z nemovitých věcí za celou Českou republiku v letech 2008 – 2013 je uveden v tabulce č. 3.1, z uvedených dat je zřejmé, že inkaso daně z nemovitých věcí v meziročních srovnáních má stoupající charakter, nárůst inkasa v roce 2013 oproti roku 2008 představuje částku ve výši 4 662 mil. Kč, stejného trendu dosahuje rovněž i ukazatel přepočtu DNV k celkovým příjmům státního rozpočtu. Sledovaný ukazatel „Celkové příjmy SR“ vykazuje v letech 2010 – 2013 rostoucí trend po znatelném poklesu v roce 2009, který byl způsoben Finanční krizí započatou v roce 2008. Výnos daně z nemovitých věcí na jeden hektar plochy v ČR v roce 2013 byl ve výši 1 249,00 Kč.

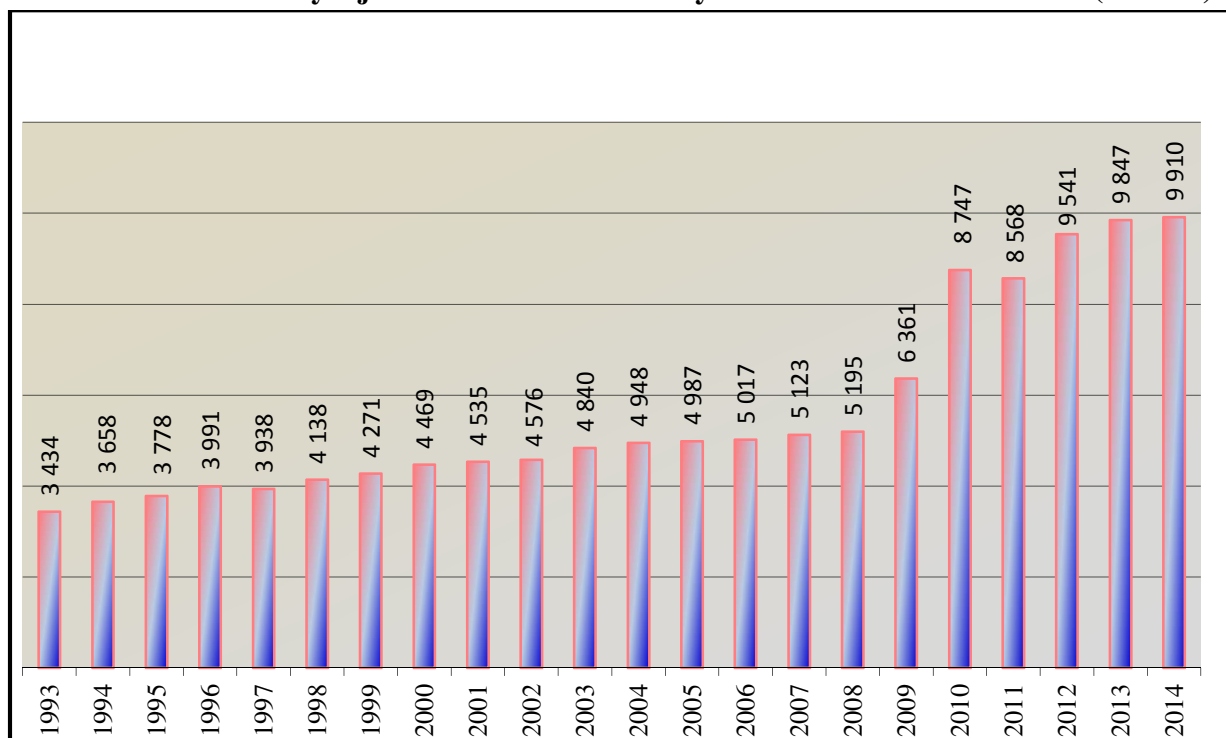
**Tabulka č. 3.1: Vývoj inkasa daně z nemovitých věcí v ČR v letech 2008 - 2013**

Rok	Celkové příjmy SR (mil. Kč)	Inkaso DNV (mil. Kč)	Počet obyvatel (mil.)	DNV/obyvatele (Kč)	DNV/k celkovým příjmům SR (%)
2008	1 036 940	5 195	10,43	498	0,50
2009	974 610	6 361	10,49	606	0,65
2010	1 000 380	8 747	10,52	831	0,87
2011	1 012 760	8 568	10,50	816	0,85
2012	1 051 390	9 541	10,51	908	0,91
2013	1 091 860	9 847	10,51	937	0,90

Zdroj: Státní závěrečné účty České republiky 2008 - 2013, vlastní zpracování

Vývoj inkasa novodobé daně z nemovitých věcí v letech 1993 – 2014 je znázorněn v grafu č. 3.1, z hodnot uvedených v grafu vyplývá, že nárůst inkasa mezi roky 1993 a 2014 je téměř trojnásobný. Nárůst inkasa byl způsoben několika vlivy, jedním z nich je zavedení místních koeficientů dle ustanovení § 12 zákona o DNV, který mohly obce poprvé zavést od zdaňovacího období roku 2009. Dalším možným vlivem byla novela zákona o dani z nemovitých věcí od roku 2010, jejímž předmětem bylo zdvojnásobení sazeb daně u pozemků v druhu zastavěná plocha a u ostatních pozemků a téměř u všech druhů staveb, jedním z možných faktorů bylo zrušení osvobození novostaveb od daně ze staveb či větší počet nově postavených staveb.

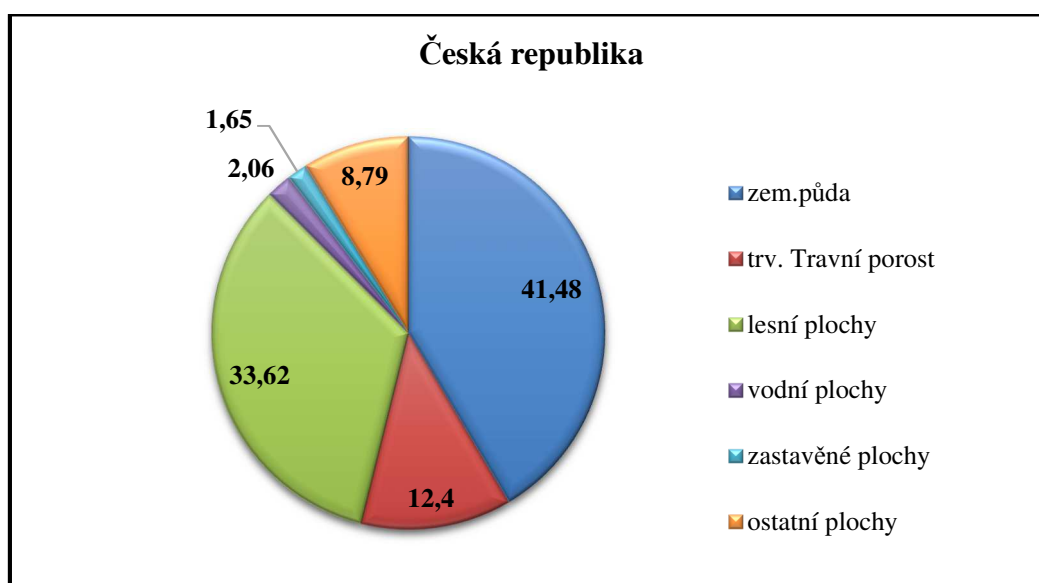
**Graf č. 3.1: Přehled vývoje inkasa daně z nemovitých věcí v letech 1993 – 2014 (mil. Kč)**



Zdroj: Finanční správa.[online].cit.[2015-02-17].Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani>

V grafu č. 3.2 je znázorněno složení jednotlivých druhů pozemků v České republice, z uvedeného vyplývá, že nejvíce jsou zastoupeny zemědělské a lesní pozemky, zcela zanedbatelnou část pak tvoří vodní a zastavěné plochy. **Výnosnost** jednotlivých typů nemovitostí na celkovém objemu daně z nemovitých věcí v procentních podílech ve sledovaných letech za Českou republiku jsou uvedeny v tabulce č. 3.2.

**Graf č. 3.2: Složení pozemků v ČR podle druhů**



Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování



Z údajů uvedených v tabulce č. 3.2 je zřejmé, že v České republice se na **dani z pozemků** největší měrou podílí zemědělská půda (druh „A“), která se v daňovém přiznání k dani z nemovitých věcí skládá z orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad a ovocných sadů. V meziročním srovnání let 2008 – 2013 je v této kategorii znatelný pokles, procentní vyjádření představovalo 26,27 % v roce 2008 z celkového objemu daně s poklesem na 16,54 % v roce 2013, což je dáno několika faktory, jako první je možno uvést rozlohu pozemků, která v České republice představuje 41,48 % z celkové rozlohy. Dále je to skutečnost, že se na pozemky uvedeny v této kategorii nevztahuje možnost zvýšení daně pomocí zavedeného místního koeficientu dle ustanovení § 12 zákona o DNV v jednotlivých municipalitách. Jako jeden z dalších důvodů je možno uvést, že na výši daně ze zemědělských pozemků má vliv každoročně se měnící průměrná cena pozemků zemědělské půdy, která je určována pro příslušné katastrální území dle bonity pozemků a v roce 2014 se pohybovala v rozmezí od 1,32 Kč do 14,27 Kč za jeden m<sup>2</sup> plochy. Další druhy pozemků představují hodnoty od 0 % do 5 %.

Daň ze staveb je největší měrou tvořena stavbami, které jsou zařazeny do kategorie „M – O“, kdy se jedná o stavby určené pro podnikatelskou činnost (39,78 % v roce 2008 s poklesem na 37,03 % v roce 2013), druhou významnou část tvoří kategorie obytných domů (12,29 % v roce 2008 s nárůstem na 15,55 % v roce 2013) důvodem nárůstu o 3,26 % v meziročním srovnání je rozvoj výstavby nových rodinných domů zejména zavedením dotačních titulů na výstavbu nízkoenergetických rodinných domů, např. v rámci programů „Zelená úsporám“<sup>15</sup>.

Třetí část daně ze staveb je tvořena druhem stavby „R - byt“ (5,52 % v roce 2008 s nárůstem na 10,97 % v roce 2013), jako téměř dvojnásobný důvod nárůstu je možno uvést skutečnost, že ve sledovaných letech docházelo k zániku bytových družstev, což znamenalo přechod vlastnických práv na jednotlivé byty do soukromého vlastnictví. V tomto případě se měnil způsob výpočtu daně, pokud celý obytný dům byl ve vlastnictví bytového družstva, byl v daňovém přiznání k dani z nemovitých věcí přiznáván jako obytný dům, po rozdělení bytového domu na jednotlivé byty a po jejich zápisu do katastru nemovitostí byly tyto přiznávány v daňovém přiznání k dani z nemovitých věcí v kategorii „R – byt“. Zbývající druhy staveb představují složení od 0 % do 3 %.

---

<sup>15</sup> Program Ministerstva životního prostředí zaměřený na úspory energie v rodinných a bytových domech

**Tabulka č. 3.2: Daň z nemovitých věcí v ČR podle typů nemovitostí v letech 2008 – 2013 (v %)**

Druh pozemku	2008	2009	2010	2011	2012	2013
A- zemědělská půda	26,27	24,88	17,97	17,72	17,50	16,54
B – trvalý travní porost	1,40	1,39	1,01	1,02	1,03	0,96
C – hospodářský les	3,07	2,84	2,00	2,00	2,00	1,81
D – rybník	0,03	0,03	0,02	0,02	0,02	0,02
E – zastavěná plocha	1,10	1,00	1,38	1,38	1,38	1,19
F – stavební pozemky	0,95	0,90	1,03	0,97	0,97	0,91
G – ostatní plocha	3,69	3,60	5,03	5,39	5,10	4,90
Druh stavby						
H – obytný dům	12,29	12,60	14,43	14,56	15,33	15,55
I – ostatní stavba	1,60	1,65	2,28	2,28	2,36	2,19
J- stavba pro rekreaci	1,87	1,91	2,53	2,56	2,70	2,67
K – doplňkové stavby	0,19	0,17	0,23	0,23	0,30	0,20
L – garáž	1,69	1,82	2,42	2,45	2,70	2,52
M–O – stavba užívaná pro podnikatelskou činnost	39,78	39,93	39,57	38,97	37,03	37,03
R – byt	5,52	6,17	8,97	9,36	10,35	10,97
S–U – nebytové prostory určené pro podnikatelskou činnost	0,68	0,78	0,63	0,65	0,73	0,70
V – samostatný nebytový prostor užívaný jako garáž	0,25	0,26	0,41	0,44	0,50	0,50
Z – ostatní samostatné nebytové prostory	0,04	0,04	0,08	0,08	0,08	0,08
<b>Celkem</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Zdroj: Finanční správa ČR, vlastní zpracování

Ke správnému stanovení základu daně z nemovitých věcí jsou podle struktury daně jednotlivé **druhy pozemků** (tabulka č. 3.2) v daňovém přiznání označeny písmeny. Přičemž pozemky označené písmeny A – D patří do skupiny zemědělské půdy, pozemky, které jsou označeny písmeny E – G patří z hlediska stanovení základu daně do skupiny nezemědělské půdy, zpevněné plochy pozemků určené k podnikání jsou označeny písmeny X a Y. Toto označení, které vychází z oficiálního označení uvedeného v daňovém přiznání k dani z nemovitých věcí je také u daně ze staveb, kde jsou jednotlivé **druhy staveb** označovány písmeny H – L, stavby užívané k podnikatelské činnosti písmeny M – P a jednotky jsou označeny písmeny R – Z.

Struktura objemu vybrané daně poskytuje důležité statistické informace o jejím výnosu za jednotlivé druhy pozemků či staveb, v meziročním srovnání sledovaných let je zřejmé, že procentuální složení jednotlivých druhů nemovitostí zaznamenalo určitou změnu, u některých druhů došlo k poklesu u jiných naopak k nárůstu. Nejvíce znatelný je pokles u zemědělské půdy, nárůst je zaznamenán u obytných domů a bytů, stabilní vývoj je představován u staveb určených k podnikání. Jako příčiny změn je možno spatřit v neustálých novelizacích zákona o dani z nemovitých věcí, zejména ve dvou zásadních, kterými bylo zavedení pravomoci obcí v uplatňování místních koeficientů a novela daně od roku 2010, kterou byly navýšeny sazby daní. Nejvíce znatelný nárůst ve struktuře vybrané daně je u kategorie „R“ – byty, důvodem tohoto nárůstu, jak již bylo zmíněno, je zánik bytových družstev a přechod bytů do soukromého vlastnictví, pro zajímavost bych chtěla uvést, jak bylo zjištěno z webových stránek Finanční správy, že v roce 2008 činil výnos DNV v této kategorii v peněžním vyjádření 270 611 tis. Kč, kdežto v roce 2013 to bylo 972 495 tis. Kč.

Na území **České republiky** je obcím umožněno v rámci výkonu samostatné působnosti rozhodnout se o stanovení **místního koeficientu dle ustanovení § 12** zákona o dani z nemovitých věcí. Obce můžou stanovit obecně závaznou vyhláškou, která musí vstoupit v platnost nejpozději do 1. srpna předchozího roku, koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Poprvé mohly obce této pravomoci využít od zdaňovacího období roku 2009, kdy místní koeficient zavedlo 389 obcí, v roce 2010 se tato hodnota snížila na 283 obcí, v následujících letech se počet obcí využívajících koeficient zvyšoval až na celkový počet 519 obcí v roce 2014, což představuje asi 8,31 % obcí z celkového počtu. Ve sledovaných letech je nejvíce ze čtyř možných hodnot koeficientů využívána nejnižší hodnota 2,0. Podrobné rozložení jednotlivých použitých místních koeficientů v obcích na území České republiky je uvedeno v tabulce č. 3.3.

**Tabulka č. 3.3: Počet obcí na území ČR se zavedeným místním koeficientem v letech 2009 -2013**

Koeficient	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>2</b>	313	250	258	356	423	439
<b>3</b>	58	21	24	41	52	54
<b>4</b>	6	1	1	4	7	9
<b>5</b>	12	11	11	18	17	17
<b>Celkem</b>	<b>389</b>	<b>283</b>	<b>94</b>	<b>419</b>	<b>499</b>	<b>519</b>

Zdroj: Finanční správa ČR, vlastní zpracování

V rámci **Moravskoslezského kraje** (viz tabulka č. 3.4), je správa daně z nemovitých věcí prováděna Finančním úřadem pro Moravskoslezský kraj v rozdělení na 18 Územních pracovišť. Pod místní příslušnost zdejších územních pracovišť spadá celkem 300 obcí, které jsou rozděleny do 617 katastrálních území.

Obcemi v Moravskoslezském kraji je v největší míře využíván rovněž nejnižší koeficient 2, jako na celém území České republiky. V roce 2009 mělo tento koeficient zavedeno 16 obcí MS kraje s nárůstem na 73 obcí, které měly koeficient zaveden v roce 2014, v MS kraji využívalo místní koeficient 29,67 % obcí z celkového počtu. Za zmínku stojí skutečnost, že koeficient ve výši 4 neměla ve sledovaných letech zavedena žádná obec Moravskoslezského kraje. Dalším výrazným zjištěním je skutečnost, že z počtu obcí využívajících koeficient 5 připadalo v letech 2013 – 2014 polovina na obce v Moravskoslezském kraji z celorepublikového počtu.

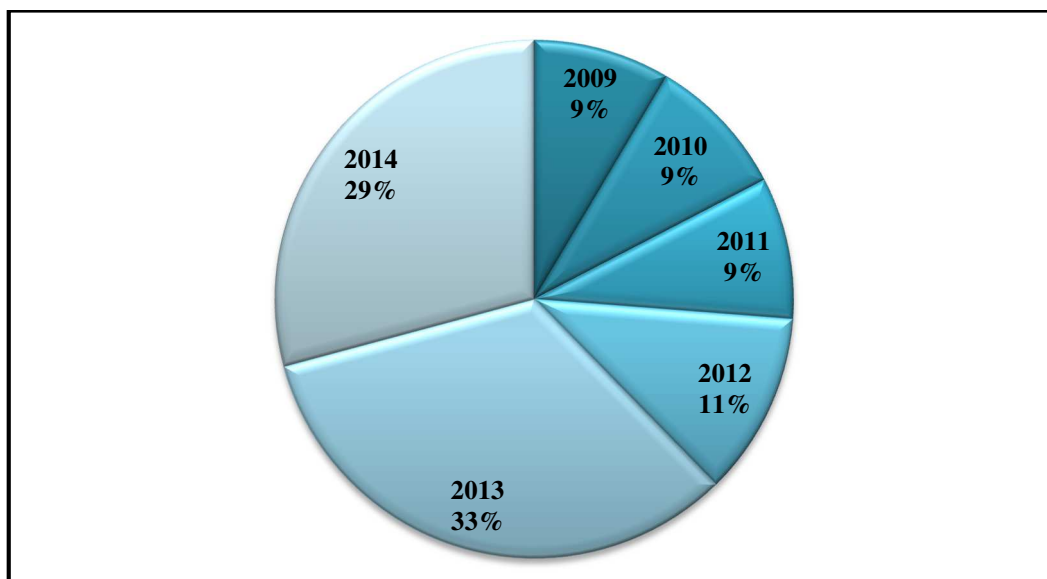
**Tabulka č. 3.4: Využití místních koeficientů dle § 12 zákona o DNV obcemi v působnosti FÚ pro Moravskoslezský kraj v letech 2009 – 2014**

Výše místního koeficientu dle § 12 ZDNV							
Rok	Počet obcí	Nestanoven	2	3	4	5	Celkem
2009	300	274 (1)	16	7	0	3	26
2010	300	273 (1)	19	4	0	4	27
2011	300	273 (1)	19	4	0	4	27
2012	300	265 (1)	26	3	0	6	35
2013	300	199 (1)	81	12	0	8	101
2014	300	211 (1)	73	8	0	8	89

Zdroj: FÚ pro Moravskoslezský kraj, vlastní zpracování

V případě procentuálního vyjádření obcí využívajících místní koeficient, které je znázorněno v grafu č. 3.3, (počet obcí využívajících místní koeficient k celkovému počtu obcí v Moravskoslezském kraji) se dostaneme na rozpětí hodnot od 9 % v roce 2009 do 29 % v roce 2014. V rámci obcí v Moravskoslezském kraji byl ve sledovaných letech nejčastěji využit místní koeficient v roce 2013, kdy jej mělo zavedeno 101 obcí.

**Graf č. 3.3: Využití místních koeficientů v MS kraji v letech 2009 - 2014**



Zdroj: Vlastní zpracování

K porovnání **vývoje výnosu DNV za Moravskoslezský kraj** (tabulka č. 3.5) jsou na webových stránkách Finanční správy k dispozici pouze údaje o výši inkasa daně, již nejsou nikde uvedeny informace o struktuře vybrané daně. Objem inkasa DNV v rámci MS kraje má ve sledovaných letech 2008 – 2013 rostoucí charakter, nárůst mezi roky 2008 – 2013 představuje hodnotu ve výši 519,96 mil. Kč. Výjimku tvoří pouze rok 2011, ve kterém došlo k jeho poklesu. Stejného trendu dosahuje rovněž i ukazatel přepočtu daně z nemovitých věcí na jednoho obyvatele kraje, rozdíl mezi roky 2008 – 2013 představuje nárůst o 434,00 Kč na obyvatele, což je více než dvojnásobný.

**Tabulka č. 3.5: Vývoj inkasa daně z nemovitých věcí v MS kraji v letech 2008-2013**

Ukazatel	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Inkaso DNV v MS kraji (tis. Kč)</b>	463 373	554 966	807 769	730 871	891 547	983 333
<b>DNV MS kraje k DNV v ČR (%)</b>	8,92	8,73	9,24	8,53	9,34	9,99
<b>Počet obyvatel v kraji (tis.)</b>	1 250	1 247	1 243	1 231	1 227	1 222
<b>DNV/obyvatele MS kraje (Kč)</b>	371	445	650	594	727	805

Zdroj: Finanční správa ČR, vlastní zpracování

Co se týče počtu obyvatel v Moravskoslezském kraji, tak stojí za zmínku skutečnost, že v průběhu sledovaných let došlo k jejich úbytku o 28 tisíc (v procentním vyjádření to je

2,24 %), důvodem může být změna demografické struktury obyvatelstva či stěhování obyvatel do jiných krajů České republiky. V tabulce č. 3.5 je navíc provedeno procentní vyjádření inkasa DNV v Moravskoslezském kraji k celkovému inkasu DNV za Českou republiku, z těchto údajů je patrné, že inkaso daně z nemovitých věcí v MS představuje necelou desetinu celostátního výnosu daně.

### **3.2 Výnosy daně z nemovitých věcí ve vybraném segmentu obcí**

Tři vybraná města a jedna obec leží v různých okresech Moravskoslezského kraje a spadají do stejné velikostní kategorie, co se týče počtu obyvatel v jednotlivých obcích (1 000 – 6 000 obyvatel) a mají zvoleny různé místní koeficienty dle ustanovení § 12 zákona o dani z nemovitých věcí. V Čeladné byl místní koeficient ve výši 5 zaveden od zdaňovacího období roku 2009, v Klimkovicích a ve Štamberku byly místní koeficienty schváleny od roku 2012 a v Dolním Benešově není zaveden zvýšený místní koeficient.

V následujícím textu je uvedena stručná charakteristika jednotlivých vybraných municipalit, v tabulkách č. 3.6 – č. 3.9 jsou uvedeny za sledované roky 2008 – 2013 u vybraných obcí celkové příjmy, výnos daně z nemovitých věcí a počet obyvatel. Je proveden propočet daně z nemovitých věcí na jednoho obyvatele obce a procentní ukazatel výnosu daně z nemovitých věcí k celkovým příjmům sledované obce (tento ukazatel je znázorněn pro všechny vybrané obce v grafu č. 3.4). V uvedených tabulkách je uvedena hodnota místního koeficientu a průměrná cena pozemků zemědělské půdy stanovená vyhláškou Ministerstva zemědělství pro zdaňovací období roku 2014.

Strukturu výnosnosti daně z nemovitých věcí v procentuálním složení za jednotlivé vybrané obce tvoří Přílohu č. 1. V příloze č. 2 je uvedena výměra pozemků dle jednotlivých druhů a v procentuálních podílech na celkové výměře sledované municipality. Během zpracování přílohy č. 2 diplomové práce byly do kategorie zemědělské půdy zahrnuty orná půda, zahrady, ovocné sady, chmelnice, do druhu ostatní plocha byly zahrnuty dráhy, silnice, sportoviště, hřbitovy, manipulační plochy, dobývací prostory, neplodné půdy. Z přílohy č. 2 je patrné, že co se týče rozlohy obcí, je největší Čeladná s 5 906,116 hektary, nejmenší je Štamberk s 933,303 ha. Dolní Benešov s 1 480,513 ha a Klimkovice s 1 463,102 ha dosahují přibližně stejné rozlohy.

### 3.2.1 Čeladná

Obec **Čeladná**, jejíž nová éra se datuje k roku 2000, ve kterém začala výstavba nového centra obce, zároveň bylo v tomto roce otevřeno největší golfové hřiště v České republice, leží v podhůří Beskyd, v údolí říčky Čeladenky, v okrese Frýdek - Místek. Obec leží v nadmořské výšce 400 m, její rozloha je 59,04 km<sup>2</sup>, k 1. lednu 2013 v obci žilo 2 013 obyvatel v průměrném věku 39 let. V obci byl zaveden místní koeficient ve výši 5 od zdaňovacího období roku 2009 na základě obecně závazné vyhlášky č. 1/2008. Průměrná cena pozemků zemědělské půdy je však pouze ve výši 1,82 Kč za m<sup>2</sup>, která je nejnižší ze čtyř vybraných obcí.

**Tabulka č. 3.6: Vybrané ukazatele v Čeladné v letech 2008 – 2013**

Rok	Celkové příjmy (Kč)	DNV (Kč)	Počet obyvatel	DNV/obyvatele	DNV/celkové příjmy (%)
2008	106 532 110	1 276 280	2 269	562	1,20
2009	67 914 090	6 660 270	2 336	2 851	9,81
2010	137 410 000	10 417 056	2 361	4 412	7,58
2011	63 753 000	10 761 039	2 420	4 447	16,88
2012	61 581 000	11 118 750	2 415	4 604	18,06
2013	61 936 000	10 933 663	2 481	4 407	17,65
Výše místního koeficientu			5, zaveden od roku 2009		
Průměrná cena zemědělské půdy			1,82		

Zdroj: Monitor státní pokladny, vlastní zpracování

Z tabulky č. 3.6 je znatelné, že nejvyšších celkových příjmů dosáhla Čeladná ze sledovaných let v roce 2010, kdy její příjmy činily 137, 40 mil. Kč, v dalších letech byl zaznamenán jejich pokles o více než polovinu. Meziroční nárůst výnosu DNV v letech 2008 – 2009 (pětinašobný nárůst) byl způsoben zavedením místního koeficientu od roku 2009. Další výrazný nárůst inkasa DNV je mezi roky 2009 – 2010, ten byl způsoben novelou zákona o dani z nemovitých věcí, ve kterém došlo k navýšení sazeb daně, jednalo se o zdvojnásobení sazeb daně u ostatních pozemků a téměř u všech staveb.

V přepočtu DNV na obyvatele je nejmenší hodnota zaznamenána v roce 2008, v roce 2009 byl zaznamenán pětinašobný nárůst díky zavedenému místnímu koeficientu, v letech 2010 – 2013 jsou pak hodnoty tohoto ukazatele zhruba konstantní. Ukazatel podíl DNV na celkových

příjmech má rostoucí tendenci, 1,20 % v roce 2008 do 17,65 % v roce 2013, nejvyšší podíl byl zaznamenán v roce 2012, kdy podíl DNV dosáhl výše 18,06 % na celkových příjmech obce.

Na dani z pozemků se v Čeladné (Příloha č. 1) v největší míře podílí hospodářský les (27,70 % v roce 2008 s poklesem na 15,30 % v roce 2013) a druh pozemku ostatní plocha (10,90 % v roce 2008 s nárůstem na 15,80 % v roce 2013). Na dani ze staveb to jsou stavby určené k podnikání (24,40 % v roce 2008 s poklesem na 16,80 % v roce 2013) a stavby určené pro rekreaci (15,40 % v roce 2008 s nárůstem na 18,40 % v roce 2013), další významnou skupinu tvoří obytné domy (7,86 % v roce 2008 s nárůstem na 14,80 % v roce 2013). V roce 2013 činil výnos DNV na jeden hektar území obce 1851,00 Kč.

### 3.2.2 Dolní Benešov

Město **Dolní Benešov**, kterému byl status města navrácen v roce 1996 Parlamentem České republiky, leží zhruba 14 km východně od okresního města Opavy, na spojnici mezi Opavou a Ostravou, v nadmořské výšce asi 230 m. Město je složeno ze dvou částí – Dolního Benešova a Zábřehu, počet obyvatel je okolo 4 200, celková rozloha města je 14,80 km<sup>2</sup>. Město nemá zavedený zvýšený místní koeficient, průměrná cena pozemků zemědělské půdy byla v roce 2014 ve výši 7,50 Kč za m<sup>2</sup>.

**Tabulka č. 3.7: Vybrané ukazatele v Dolním Benešově v letech 2008 - 2013**

Rok	Celkové příjmy (Kč)	DNV (Kč)	Počet obyvatel	DNV/obyvatele	DNV/celkové příjmy (%)
2008	51 058 660	1 842 977	4 203	439	3,61
2009	60 935 740	1 928 979	4 205	459	3,17
2010	61 040 000	2 926 084	4 196	697	4,79
2011	44 109 000	2 730 350	4 217	648	6,19
2012	44 560 000	2 965 577	4 203	706	6,66
2013	53 435 000	3 057 377	4 167	734	5,72
Výše místního koeficientu			1		
Průměrná cena zemědělské půdy			7,50		

Zdroj: Monitor státní pokladny, vlastní zpracování

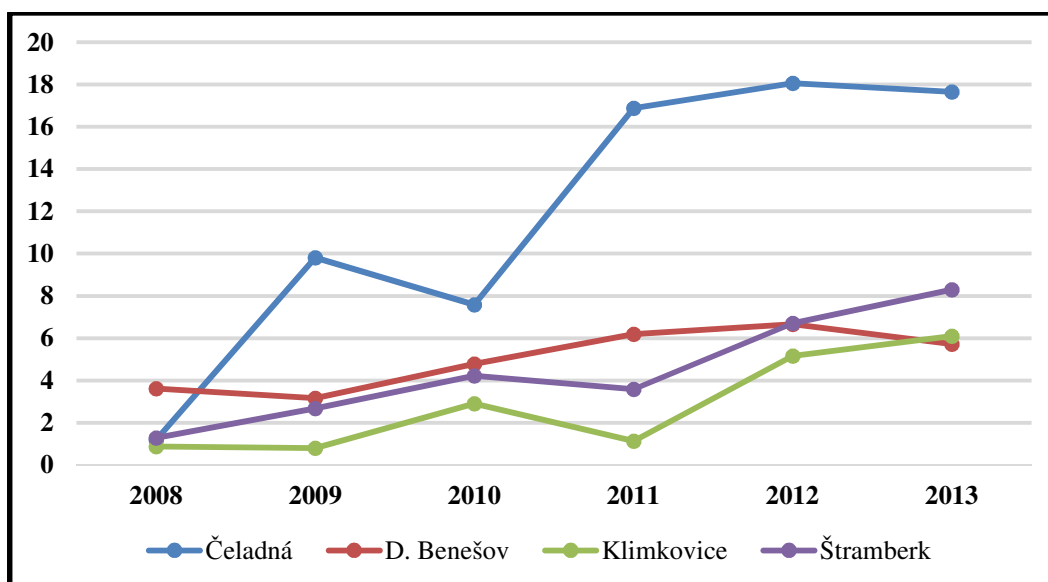
Celkové příjmy Dolního Benešova (tabulka č. 3.7) měly ve sledovaných letech zhruba stejnou tendenci, ze sledovaných let byly nejvyšší v roce 2010, výraznější pokles pak byl zaznamenán



v letech 2011 a 2012. Oproti tomu výnos daně z nemovitých věcí má ve sledovaných letech pozvolný nárůst, od 1,80 mil. Kč v roce 2008 do 3,06 mil. Kč v roce 2013, největší znatelný nárůst inkasa byl v roce 2010, jenž byl způsoben novelou zvyšující sazby daně. Ukazatel přepočet DNV na obyvatele má rovněž rostoucí charakter, od 439,00 Kč na obyvatele v roce 2008 s nárůstem na 734,00 Kč na obyvatele v roce 2013. Výše DNV k celkovým příjmům zaznamenala pozvolný nárůst v letech 2008 – 2012 (3,61 % - 6,66 %), v roce 2013 byl zaznamenán pokles na 5,72 % i když byl meziroční výnos daně z nemovitých věcí v roce 2013 oproti roku 2012 vyšší, nicméně vyšší byly v meziročním srovnání let 2012/2013 rovněž celkové příjmy ve městě.

Na složení daně z nemovitých věcí se v Dolním Benešově na dani z pozemků nejvýznamněji podílí zemědělská půda (17,80 % v roce 2008 s poklesem na 13,20 % v roce 2013), na dani ze staveb se nejvýznamněji podílí stavby užívané k podnikatelské činnosti (zhruba 60 % ve všech sledovaných letech), další významnou část tvoří stavby typu obytný dům (11 % - 13 % ve sledovaných letech). Přepočet výnosu DNV na hektar území byl v roce 2013 ve výši 2 065,00 Kč.

**Graf č. 3. 4: Vývoj DNV k celkovým příjmům sledovaných obcí v %**



Zdroj: Vlastní zpracování

### 3.2.3 Klimkovice

**Klimkovice** jsou malé slezské město ležící v nadmořské výšce 238 – 382 m u jihozápadního okraje Ostravy, které je zároveň i okresním městem. Součástí města jsou tři městské části Hýlov, Josefovice a Václavovice. Ve městě není průmyslový charakter, nacházejí se zde jodová sanatoria, poblíž Klimkovic byl postaven tunel, jímž prochází dálnice D 1. Ve městě žije okolo 4 370 obyvatel, jeho rozloha je 14,63 km<sup>2</sup>. Místní koeficient, ve výši 3, byl zaveden od zdaňovacího období roku 2012, průměrná cena pozemků zemědělské půdy v roce 2014 byla ve výši 7,13 Kč za m<sup>2</sup>.

V **Klimkovicích** dosahovaly (tabulka č. 3.8) celkové příjmy města značných výkyvů, v letech 2008 byly ve výši zhruba 132,00 mil. Kč s následným prudkým poklesem na 52,60 mil. Kč v roce 2010. V roce 2011 byl v meziročním srovnání znatelný prudký nárůst na 132,80 mil. Kč a opětovný prudký pokles na 66,70 mil. Kč v roce 2013. Vývoj inkasa daně z nemovitých věcí zaznamenal v letech 2008 – 2011 pozvolný nárůst, i přes pokles v roce 2009. Výrazný nárůst výnosu DNV v roce 2012, oproti roku 2011, byl způsoben zavedením místního koeficientu od zdaňovacího období roku 2012 (nárůst 2,66 krát vyšší oproti předchozímu roku).

**Tabulka č. 3.8: Vybrané ukazatele v Klimkovicích v letech 2008 - 2013**

Rok	Celkové příjmy (Kč)	DNV (Kč)	Počet obyvatel	DNV/obyvatele	DNV/celkové příjmy (%)
2008	131 995 280	1 153 955	3 995	289	0,87
2009	121 508 540	975 520	4 059	240	0,80
2010	52 621 000	1 530 541	4 108	373	2,91
2011	132 841 000	1 505 401	4 154	362	1,13
2012	77 719 000	4 007 518	4 238	946	5,16
2013	66 714 000	4 068 879	4 319	942	6,10
Výše místního koeficientu			3, zaveden od roku 2012		
Průměrná cena zemědělské půdy			7,13		

Zdroj: Monitor státní pokladny, vlastní zpracování

Výše daně z nemovitých věcí na obyvatele zaznamenává ve srovnání sledovaných let pozvolný nárůst, největší hodnoty vykázal tento ukazatel v roce 2012. Další sledovaný ukazatel „výše DNV k celkovým příjmům“, jehož vývoj v letech 2008 – 2010 byl v rozpětí od 0,87 % do 2,91 %, s poklesem na 1,13 % v roce 2011 a prudkým nárůstem na 5,61 % - 6,10 % v letech

2012 – 2013. Tento ukazatel kopíruje kolísavý vývoj celkových příjmů a výši výnosu daně z nemovitých věcí ve sledovaných letech. V roce 2013 činil přepočet výnosu daně z nemovitých věcí na jeden hektar území 2 781,00 Kč.

Na složení daně z pozemků se největší měrou podílí zemědělská půda (v meziročním srovnání 2008 - 2013 je znatelný pokles), procentní vyjádření představovalo 42,40 % v roce 2008 z celkového objemu daně s poklesem na 12,10 % v roce 2013. Další významnou část představuje druh pozemku ostatní plocha (5,49 % z celkového objemu v roce 2008 s nárůstem na 7,03 % v roce 2013). Daň ze staveb je z více než jedné třetiny složena z daně z obytných domů (19,10 % v roce 2008 s nárůstem na 36,20 % v roce 2013), necelou pětinou jsou zastoupeny stavby sloužící pro podnikání (20,20 % v roce 2008 s poklesem na 16,40 % do roku 2013).

### 3.2.4 Štramberk

**Štramberk** je horské městečko ležící v nadmořské výšce 415 m, v okrese Nový Jičín, na jeho území žije okolo 3 400 obyvatel. Město není členěno na více částí, jeho rozloha je 9,33 km<sup>2</sup>, Dominantu města tvoří gotická věž zvaná Trúba, Štramberk proslavil cukrářský výrobek tzv. štramberské uši. Místní koeficient byl ve městě zaveden ve výši 2, na základě vydané Obecně závazné vyhlášky č. 1/2011 ze dne 27. 6. 2011, poprvé od zdaňovacího období roku 2012. Průměrná cena pozemků zemědělské půdy stanovená vyhláškou Ministerstva zemědělství byla v roce 2014 ve výši 3,29 Kč za m<sup>2</sup>.

**Tabulka č. 3.9: Vybrané ukazatele ve Štramberku v letech 2008 - 2013**

Rok	Celkové příjmy (Kč)	DNV (Kč)	Počet obyvatel	DNV/obyvatele	DNV/celkové příjmy (%)
2008	99 600 420	1 283 164	3 380	380	1,29
2009	95 965 010	2 574 603	3 368	764	2,68
2010	58 053 000	2 453 855	3 330	737	4,23
2011	68 734 000	2 468 961	3 389	729	3,59
2012	64 292 000	4 313 534	3 385	1 274	6,71
2013	51 680 000	4 289 216	3 432	1 250	8,30
Výše místního koeficientu			2, zaveden od roku 2012		
Průměrná cena zemědělské půdy			3,29		

Zdroj: Monitor státní pokladny, vlastní zpracování

Výše celkových příjmů (viz tabulka č. 3.9) města Štramberku byla ve sledovaných letech nejvyšší v roce 2008, a to 99,60 mil. Kč, s poklesem na 51,60 mil. Kč do roku 2013. Oproti tomu výnos DNV má v meziročním srovnání stoupající tendenci. Zavedení místního koeficientu v roce 2012 představovalo téměř dvojnásobný nárůst výběru daně z nemovitých věcí. Ze čtyř srovnávaných obcí, se jedná o jedinou obec, ve které zavedená novela daně, od roku 2010, která zvyšovala sazby daně, měla na celkové inkaso daně za město negativní vliv. Jako možnou příčinu poklesu inkasa daně o 120 tis. Kč mezi roky 2009 a 2010 je možno spatřit v úbytku staveb užívaných pro podnikání (v roce 2009 byl procentní podíl těchto staveb ve výši 61,30 %, v roce 2010 znamenal tento podíl 60,30 % - viz příloha č. 1), další z možných příčin mohou být nedoplatky na dani.

Ukazatel výše DNV na jednoho obyvatele vykazuje výraznou rostoucí tendenci, zejména v meziročním srovnání 2008/2009, kdy je nárůst dvojnásobný. Další významný meziroční nárůst o 74 % je v letech 2011/2012. Propočet výše DNV k celkovým příjmům se vyznačuje rovněž rostoucí tendencí, od 1,29 % v roce 2008 do 8,30 % v roce 2013. Výjimku tvořil rok 2011, kdy byl oproti předchozímu roku zaznamenán mírný pokles. Výnos DNV na jeden hektar území města byl v roce 2013 ve výši 4 596,00 Kč.

Co se týče změn procentuálního podílu jednotlivých druhů nemovitostí na celkovém objemu daně, tak u daně z pozemků je to ostatní plocha (od 11,60 % v roce 2008 s nárůstem na 13,90 % v roce 2013) a v dani ze staveb se jedná o stavby užívané pro podnikatelskou činnost (61,30 % v roce 2008 s poklesem na 54,30 % v roce 2013). Další významnou část daně ze staveb tvoří skupina obytných domů (11,70 % v roce 2008 s nárůstem na 15 % v roce 2013).

#### 4. ZHODNOCENÍ FAKTORŮ PŮSOBÍCÍCH NA PŘÍJMY OBCÍ Z DANĚ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ

V této kapitole diplomové práce je provedeno zhodnocení možných faktorů majících vliv na výši výnosu daně z nemovitých věcí jednak pro obce na území České republiky, Moravskoslezský kraj a následně pro čtyři vybrané obce. Hodnotící ukazatele jsou přepočteny vždy na jednoho obyvatele vybrané obce, Moravskoslezského kraje nebo České republiky z důvodu objektivnějšího vyjádření, neboť procentuální propočet z celkové hodnoty nemusí být pro srovnání zcela vhodný.

##### 4.1 Faktory celkově ovlivňující výnos daně na území České republiky

Zavedení **místních koeficientů** poprvé ve zdaňovacím období roku 2009 bylo hlavní příčinou mající vliv na zvýšení výnosu daně z nemovitých věcí za celou Českou republiku na 122,44 % v meziročním srovnání let 2008/2009. Další významný nárůst inkasa daně z nemovitých věcí v ČR je v meziročním srovnání let 2009/2010 na 137,51 % způsoben hlavně vlivem novely zákona o dani z nemovitých věcí od roku 2010, jejímž předmětem bylo zdvojnásobení sazeb daně z nemovitých věcí u druhu pozemku zastavěná plocha a u ostatních pozemků a téměř u všech druhů staveb.

V rámci vývoje výnosu daně z nemovitých věcí za Moravskoslezský kraj představovalo zavedení místních koeficientů zvýšení výnosu daně na 119,77 % v meziročním srovnání v letech 2008/2009. Ve srovnání let 2009/2010 byl nárůst inkasa daně na 145,55 %. Tento vývoj je možno přisoudit jednak zavedením zvýšených místních koeficientů (v MS kraji jej v letech 2009 – 2011 využívalo 9 % obcí z celkového počtu obcí kraje), jednak novele zákona o DNV od zdaňovacího období roku 2010. V případě porovnávání údajů o výše uvedených meziročních srovnáních za ČR a MS kraj je zřejmé, že vyšší meziroční nárůst výnosu DNV byl hlavně způsoben novelizací zákona od roku 2010.

V roce 2014 vyžívalo místní koeficient dle ustanovení § 12 zákona o DNV na území České republiky 8,31 % obcí z celkového počtu a na území MS kraje to bylo 29,67 % obcí.

Další zhodnocení za Českou republiku a Moravskoslezský kraj je provedeno v **přepočtu výše daně z nemovitých věcí na obyvatele**. Jak vyplývá z údajů za ČR i MS kraj má tento ukazatel rostoucí trend, meziroční nárůst za roky 2008 – 2013 za ČR je na 188 %, ve sledovaných letech

za MS kraj to je na 217 %. Za zmínku je možno podotknout, že výnos na obyvatele za ČR v roce 2013 dosahoval výše 937,00 Kč a za MS kraj 805,00 Kč.

Jako důvod vyššího procentuálního nárůstu výnosu DNV na obyvatele v MS kraji oproti výnosu na obyvatele za ČR je možno uvést znatelný pokles obyvatel v MS kraji. Celkový pokles byl o 28 000 obyvatel v roce 2013 oproti roku 2008, ten může být způsoben jednak demografickými vlivy (změna věkové struktury obyvatelstva) a dále neustále komentovaným stěhováním zejména mladých obyvatel z Moravskoslezského kraje do jiných regionů České republiky z důvodů lepších pracovních příležitostí.

Jedním z možných ukazatelů hodnocení je **rozloha jednotlivých druhů pozemků** přepočtena na obyvatele v m<sup>2</sup>. V tomto porovnávaném ukazateli již nejsou zpracovány údaje za Moravskoslezský kraj. Z celkové rozlohy České republiky (tabulka č. 4.1) pak připadá na obyvatele 7 504 m<sup>2</sup>, z toho největší podíl připadá na zemědělskou a lesní půdu. Zanedbatelnou část výměry na obyvatele představují vodní a zastavěné plochy. Těmto skutečnostem odpovídá i výnosnost ze zemědělské půdy na obyvatele, která je ve výši 158,87 Kč.

**Tabulka č. 4.1: Rozloha jednotlivých druhů pozemků na obyvatele v m<sup>2</sup>**

Druh pozemku	ČR	Čeladná	D. Benešov	Klimkovice	Štramberk
Zemědělské pozemky	3 112	1 313	1 766	2 519	845
Trvalý travní porost	931	2 749	501	156	372
Lesní pozemky	2 523	18 310	47	232	605
Vodní plochy	154	235	596	54	63
Zastavěné plochy	124	168	136	108	101
Ostatní plochy	660	1 031	507	319	734

Zdroj: Vlastní zpracování

Výnosnost dalších druhů nemovitostí (viz tabulka č. 3.2) představuje nejvyšší hodnoty v přepočtu na obyvatele u staveb určených k podnikání, kde dosahuje výnosu ve výši 336,16 Kč, dále pak u obytných domů je výnos ve výši 139,16 Kč na obyvatele. Výnos z bytů je ve výši 93,96 Kč na obyvatele, ze staveb určených pro rekreaci a z garáží je výnos ve výši 24,51 Kč. Výnos z dalších druhů nemovitostí v přepočtu na obyvatele představuje částky do 20,00 Kč, nejnižší je 0,18 Kč u druhu pozemku „D“ - rybník. V tomto druhu nemovitosti je

značný nepoměr, neboť rozloha vodních ploch, které jsou od daně z nemovitých věcí osvobozeny, je na obyvatele České republiky sice ve výši 154 m<sup>2</sup>, předmětem daně z nemovitých věcí jsou však pouze rybníky s intenzivním chovem ryb (kategorie D).

Nejpřesnější („bez zkreslení hodnoty uplatněním místního koeficientu“) hodnoty v přepočtu na obyvatele jsou u kategorie zemědělská půda (skládá se z orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad a ovocných sadů) a trvalé travní porosty, protože tyto dva druhy pozemků jsou vyňaty z možnosti uvalení místního koeficientu dle ustanovení § 12 zákona o dani z nemovitých věcí. Významným faktorem, který má na dvě výše jmenované kategorie vliv je průměrná cena pozemků zemědělské půdy. Tato je však stanovena podle bonity půdy (například pozemky v úrodných oblastech dosahují vyšší bonity oproti pozemkům ležícím v horských oblastech, možný rozsah hodnoty bonity zemědělské půdy se pohybuje od 1,32 Kč do 14,27 Kč za jeden m<sup>2</sup> plochy) a u obcí dosahuje různé výše, pak např. obce s odlišnou výměrou pozemků i průměrnou cenou zemědělské půdy mohou dosahovat stejných výnosů (velká rozloha pozemků násobená nízkou průměrnou cenou zemědělské půdy se může rovnat menší rozloze pozemků násobenou vyšší průměrnou cenou zemědělské půdy).

Další hodnoty výnosu přepočtené na jednoho obyvatele však mohou být značně zkreslené, neboť velkou roli hrají hlavně zavedené místní koeficienty v různé výši. Jako demonstrativní příklad je možno uvést daň ze stavby, např. rodinného domu o půdorysu 100 m<sup>2</sup> bez dalšího nadzemního podlaží. Pro názornost budeme uvažovat stejnou velikostní kategorii obcí podle počtu obyvatel (1 001 – 6 000 obyvatel, jako jsou čtyři porovnávané obce), ale různé výše místních koeficientů dle § 12 zákona o dani z nemovitých věcí. Základní sazba pro výpočet daně činí 2,00 Kč/m<sup>2</sup> a koeficient dle § 11 zákona o DNV podle velikosti obce 1,40 Kč, výsledná daň ze stavby je ve výši 280,00 Kč při nezavedeném místním koeficientu. V tabulce č. 4.2 jsou pro lepší přehlednost znázorněny výpočty u různých obcí s různými místními koeficienty.

**Tabulka č. 4.2: Příklad výpočtu daně ze stavby**

Obec s různou výší MK	1	2	3	4	5
Výše daně ze stavby (Kč)	280	560	840	1 120	1 400

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tohoto příkladu je zřejmé, že výnos daně z nemovitých věcí z rozměrově stejného domu bude v obcích různý, maximální rozdíl pak může představovat částku ve výši 1 120,00 Kč na dům.

## Problematika správy daně

Značný vliv na správné vyměření a vybrání daně má její správa, u té došlo od zdaňovacího období roku 2013 k podstatné reorganizaci. Do konce roku 2012 byla místní příslušnost poplatníků DNV stanovena podle obce, ve které se nemovitost nacházela. Od roku 2013, kdy došlo k její změně, je stanovena podle trvalého pobytu poplatníka a podle důležitosti nemovitosti, např. má – li poplatník daně z nemovitých věcí místo pobytu v kraji a současně vlastní v různých částech kraje několik nemovitostí, tak daňové přiznání k DNV podává na Územní pracoviště podle místa trvalého pobytu, platbu daně provádí úhradou jedné složenky. Tyto změny možná ulehčily čas a práci při vyplňování daňových přiznání občanům, kteří daňová přiznání k dani z nemovitých věcí podávají, ale vzhledem k tomu, že se daňové přiznání k DNV nepodává každoročně, povinnost jej podat je pouze při změně okolností rozhodných pro vyměření daně, tak z pohledu správců daní se tato změna nejeví jako zcela vhodná. Správci daně spatřují problémy zejména v přístupu k informacím, ve fungování systému ADIS<sup>16</sup> a v otázce spoluvlastnických podílů, jejichž vyměření je touto změnou od roku 2013 komplikovanější.

K práci správců daně<sup>17</sup> je důležitá znalost místního prostředí, která je nutná zejména při provádění kontrolní a vyhledávací činnosti u DNV, potažmo u všech daní, neboť velká anonymita má za následek různé machinace a podvody. V případě možných kontrol, zejména u daně ze staveb, mohou nastat problémy tam, kde správce daně je velmi vzdálen od sídla nebo trvalého bydliště poplatníka daně. Tento poznatek souvisí s dnešní právní úpravou stavebního zákona, která umožňuje stavět vybrané stavby pouze na ohlášení, a současně nepodléhají evidenci v katastru nemovitostí, ale jsou předmětem daně z nemovitých věcí.

Jako další poznatek z několikaleté praxe správce daně je možno uvést skutečnost, že správa majetkových daní na finančních úřadech je z pohledu jejich vedení považována pouze za „okrajovou“, což se děje z důvodu nízké výnosnosti DNV oproti výnosům na jiných daních. Toto je i jeden z důvodů, proč jsou neustále snižovány počty pracovníků zabývajících se správou daně z nemovitých věcí a ne vždy jsou zcela efektivním způsobem vymáhány daňové nedoplatky týkající se této daně. Ve velké většině případů se jedná o vymáhání tzv. bagatelních

---

<sup>16</sup> Jedná se o automatizovaný daňový informační systém používaný k práci správců daní ve Finanční správě

<sup>17</sup> Poznátky z vlastní praxe správce daně



nedoplatků (v částce do 5 000,00 Kč), jímž není přikládán velký význam v porovnání s nedoplatky na jiných daních.

Ke správnému vyměření daně je nutné **efektivní vyhledávání** poplatníků, kteří mají povinnost podat daňová přiznání. K tomu slouží správcům daně data poskytovaná prostřednictvím Informačních systémů katastru nemovitostí (ISKN), ta musí být nahrávána co nejpřesněji a především včas. Tato data jsou potřebná k tomu, aby byla daňová přiznání správně vyměřena, protože před předepsáním daňové povinnosti DNV v systému ADIS provádějí správci daně u každého daňového přiznání kontrolu na data ISKN.

Podstatný nedostatek chybějících dat v ISKN, jsou data o ukončených **dědických řízeních** zasílána příslušnými notáři, která jsou v katastru nemovitostí prováděna záznamem na základě usnesení soudu o dědictví. Tyto skutečnosti je možné spatřit zejména u zemřelých poplatníků DNV, kdy dědické řízení trvá několik let a správci daně musí často kontaktovat notáře k získání informací o nabyvatelích.

Jedním z možných přínosů při správě daní by mohla být rovněž lepší spolupráce správců daní se **stavebními úřady** v obcích, neboť ty mají k dispozici informace o zahajovaných a probíhajících stavebních řízeních, na základě kterých dochází u poplatníků ke změnám ve využití staveb či pozemků (jako příklad je možno uvést tuto skutečnost: při vydaném stavebním povolení ke stavbě rodinného domu dochází ve většině případů ke změně využití původního druhu pozemku na stavební pozemek, u něhož jsou rozdílné sazby daně) a k povinnosti podání daňových přiznání. Velkým problémem je získávání informací o nájemních smlouvách se Státním pozemkovým úřadem, kdy poplatníkem daně z těchto pronajatých pozemků, se kterými je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad, je právě nájemce. Snahou soukromě hospodařících rolníků, kteří mají pronajato velké množství pozemků, je každoročně daňové přiznání se správnými údaji podávat, občas se však vyskytnou i okolnosti, kdy je dobré, aby správci daní měli údaje ze Státního pozemkového fondu k dispozici.

Někdy se objevují názory, že by plnou správu daně z nemovitých věcí měly vykonávat samotné obce, ty by však mohly mít problém při jejím vyměřování, což je v současné době pro finanční správu zcela rutinní postup, neboť samotné vyměření daně představuje významný objem správní činnosti konané v daňovém řízení. Pokud by byla správa daně z nemovitých věcí vrácena zpět do kompetence obcí, domnívám se, že by tato skutečnost znamenala kvalitnější a

lepší výběr daně zejména u malých až středních obcí, ve kterých je nízká anonymita okolí a existuje lepší znalost „místních“ poměrů, obce by měly i větší odpovědnost při jejím výběru. Oproti tomu velká města by s její správou mohly mít problémy a určitě by chtěla ponechat správu DNV na finančních úřadech. Kvalitnější správa však sebou může nést obvykle větší náklady, ty by bylo možno eliminovat jednak převedením části pracovníků vykonávajících správu daně z nemovitých věcí z finančních úřadů na obecní úřady, dále by mohlo při její správě spolupracovat více obcí najednou.

Problematika **daňových nedoplatků** je rovněž jedním z možných argumentů, o kterém by bylo v souvislosti se správou daně vhodné diskutovat. Tento problém se dotýká všech obcí v České republice, nejen vybraného vzorku. Nedoplatky, které jsou evidovány u finančních úřadů, se stávají prostředky chybějícími v obecních rozpočtech, ty jsou pak potřeba nacházet v jiných zdrojích. Obce mohou při sestavování svých rozpočtů požádat finanční úřad o sdělení výnosu daně z nemovitých věcí, jenž se jim sděluje v pravděpodobné výši podle předchozího zdaňovacího období, a dále o sdělení výše nedoplatků na této dani. Konkrétní údaje o dlužnících již ale obcím známy nejsou.

**Tabulka č. 4.3: Výše nedoplatků na dani z nemovitých věcí v ČR v letech 2008 - 2013**

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Výše nedoplatků (mil. Kč)	938	902	901	954	955	1 030
Podíl z výnosu DNV (%)	18,06	14,18	10,30	11,13	10,01	10,46

Zdroj: Finanční správa ČR, vlastní zpracování

V tabulce č. 4.3 jsou uvedeny výše nedoplatků na dani za Českou republiku ve sledovaných letech 2008 – 2013 a jejich procentuální vyjádření k celkovému objemu inkasa daně, to představovalo 18,06 % v roce 2008 s poklesem na 10,46 % do roku 2013. Důvodem nárůstu nedoplatků a jejich znatelného procentuálního poklesu na podílech z celkového výnosu je jednak meziroční nárůst výše výnosu daně způsobený vlivem zavedených místních koeficientů či novelizací zákona o DNV. Příčinu nedobytných pohledávek je možno spatřit v zadluženosti občanů, úmrtí dlužníků či počtu daňových subjektů, které se dostávají do insolvenčního řízení.

#### **4.2 Faktory ovlivňující výnos daně ve vybrané skupině obcí**

Faktory mající vliv na výši výnosu daně z nemovitých věcí ve čtyřech vybraných obcích jsou dále hodnoceny podrobněji. Vždy je zhodnocen vybraný faktor pro všechny obce najednou, je

zhodnocen vliv místních koeficientů, výše daně z nemovitých věcí v přepočtu na obyvatele, vliv rozlohy katastru obcí.

#### 4.2.1 Místní koeficienty

V této kapitole je zhodnoceno tvrzení, které je dáno na základě druhé výzkumné otázky diplomové práce stanovené ve znění: zda zavedením místního koeficientu dojde k násobení výnosu daně z nemovitých věcí ve stejné výši v jaké je zavedený místní koeficient.

V **Čeladné** byl místní koeficient zaveden od roku 2009 ve výši 5, v meziročním srovnání let 2008/2009 došlo k nárůstu výnosu daně na 521,85 %, k dalšímu významnému nárůstu DNV na 156,40 % ve jmenované obci došlo v letech 2009/2010 vlivem změny daňových zákonů. Zavedením místního koeficientu a vlivem novely daňových zákonů došlo v Čeladné rovněž ke značnému navýšení výnosu DNV na celkových příjmech obce, v roce 2008 tento ukazatel činil pouze 1,20 % a do roku 2013 narostl na 17,65 %, největší podíl DNV na celkových příjmech obce však byl ze sledovaných let zaznamenán ve výši 18,06 % v roce 2012.

V **Dolním Benešově** místní zvýšený koeficient zaveden není, zde je znatelný pouze meziroční nárůst inkasa daně z nemovitých věcí v letech 2009/2010 na 151,69 %. Podíl výnosu DNV na celkových příjmech města se pohybuje v rozpětí od 3,61 % do 5,72 % v roce 2013, opět pro srovnání je třeba uvést, že nejvyššího podílu bylo dosaženo ze sledovaných let ve výši 6,66 % v roce 2012.

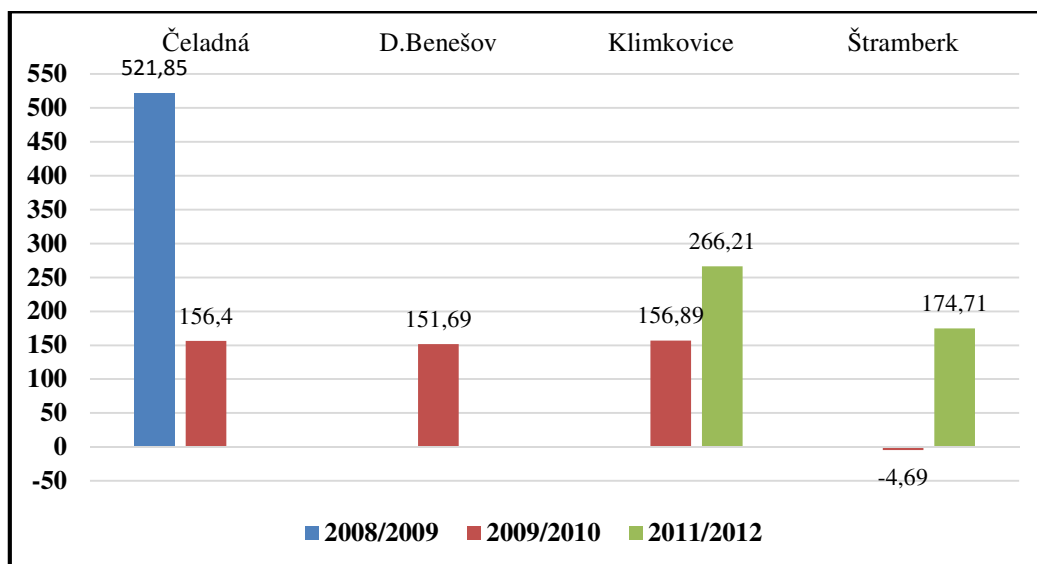
V **Klimkovicích** je meziroční nárůst v letech 2009/2010, kdy ve městě zvýšený místní koeficient zaveden nebyl, na 156,89 %. Zavedení MK ve výši 3 od roku 2012 představuje nárůst výnosu DNV na 266,21 %. V tomto městě má zavedený místní koeficient a novelizace zákona opět značný vliv na podíl výnosu DNV na celkových příjmech města, který byl ve sledovaných letech od 0,87 % v roce 2008 do 6,10 % v roce 2013.

**Štramberk** jako jediná ze sledovaných obcí v meziročním srovnání let 2009/2010 zaznamenal pokles výnosu daně z nemovitých věcí na 95,31 %. Zavedením místního koeficientu ve výši 2 od roku 2012 došlo k nárůstu daně z nemovitých věcí na 174,71 %. Co se týče podílu výnosu DNV na celkových příjmech města, je možno sledovat, že ukazatel rovněž vykazuje nárůst od 1,29 % v roce 2008 na 8,30 % v roce 2013. Údaje o nárůstu výnosu DNV ve zmiňovaných letech jsou znázorněny v grafu č. 4.1.

Z provedeného srovnání je zřejmé, že zavedení místních koeficientů mělo vliv zejména na výši inkasa daně, s čímž souvisí i podíl nárůstu výnosu DNV na celkových příjmech sledovaných municipalit. Ze sledovaných obcí je nejvyšší podíl výnosu daně z nemovitých věcí na celkových příjmech obcí znatelný v Čeladné ve výši 17,65 % v roce 2013, v další třech sledovaných obcích je zhruba stejný, v roce 2013 se pohyboval v rozmezí od 5,72 % do 8,30 %. Zajímavé je, že v Dolním Benešově, kde zvýšený místní koeficient zavedený nemají je tento podíl zhruba stejný jako v Klimkovicích (v roce 2013 se lišil pouze o 0,38 %).

Zavedením místního koeficientu dle § 12 zákona o dani z nemovitých věcí však došlo k násobení výnosu daně o stejnou výši v jaké je místní koeficient pouze v Čeladné. V Klimkovicích byl zaveden místní koeficient ve výši 3, nárůst výnosu DNV byl 2,66 krát vyšší oproti předchozímu roku. Ve Štramberku, místní koeficient zaveden ve výši 2, výnos daně byl oproti předchozímu roku 1,75 krát vyšší. Na výši výnosu daně z nemovitých věcí v roce, ve kterém byly zavedeny místní koeficienty, může mít v Klimkovicích a ve Štramberku vliv rozloha zemědělských pozemků a trvalých travních porostů, neboť tyto jsou vyňaty z aplikace MK. Ze zhodnocení meziročních výnosů 2009/2010 je patrné, že novelou zákona o DNV od roku 2010 došlo v Čeladné, Dolním Benešově a Klimkovicích zhruba ke stejnému navýšení výnosu daně, které se pohybovalo v rozmezí 151,69 % - 156,89 %.

**Graf č. 4.1: Vyjádření výnosů DNV v meziročních srovnáních v %**

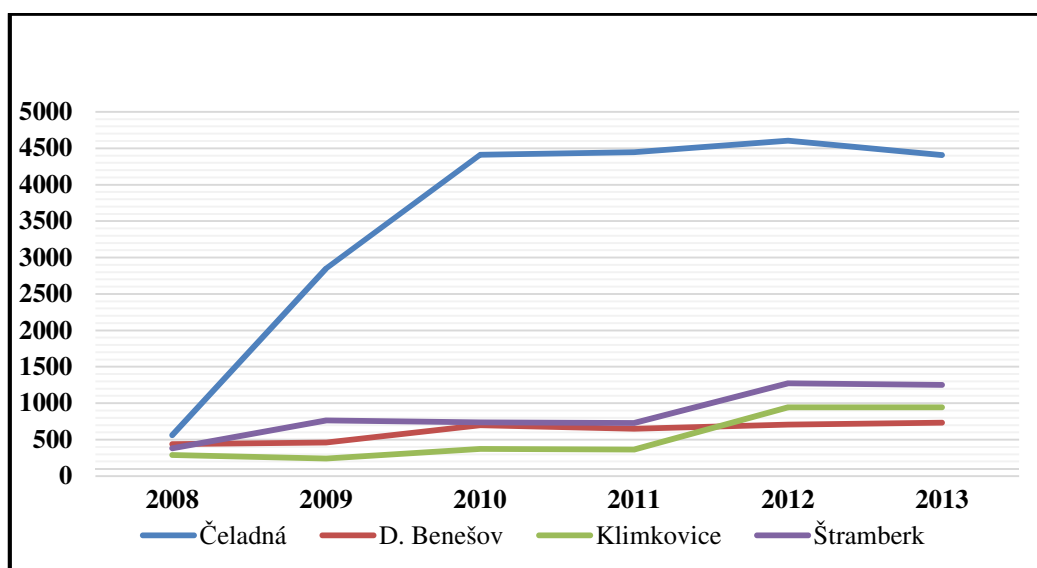


Zdroj: Vlastní zpracování

#### 4.2.2 Počet obyvatel

Srovnání výše daně přepočtené na jednoho obyvatele obce je znázorněno v grafu č. 4.2. Při srovnání je třeba vycházet z hodnot z roku 2008, kdy nejvyšší hodnota byla vykázána v Čeladné, a to 562,00 Kč a nejnižší v Klimkovicích ve výši 289,00 Kč. V průběhu sledovaných let je zřejmé, že v **Čeladné** došlo k nárůstu počtu obyvatel mezi sledovanými roky o 212 osob, ale nárůst přepočteného výnosu daně na obyvatele je téměř osminásobný ve srovnání let 2008 - 2013.

**Graf č. 4.2: Výše DNV na jednoho obyvatele obce v letech 2008 – 2013 v Kč**



Zdroj: Vlastní zpracování

V **Dolním Benešově**, jako jediné ze čtyř vyjmenovaných obcí, došlo ve sledovaných letech k poklesu obyvatel o 36, nárůst přepočteného výnosu daně na obyvatele je však téměř dvojnásobný. V **Klimkovicích** narostl počet obyvatel ve sledovaných letech o 324, nárůst přepočtu daně na obyvatele představuje 3,30 násobek v roce 2013 oproti roku 2008. Ve **Štramberku** počet obyvatel vzrostl o 52, nárůst daně v přepočtu na obyvatele je ve stejné výši jako v Klimkovicích.

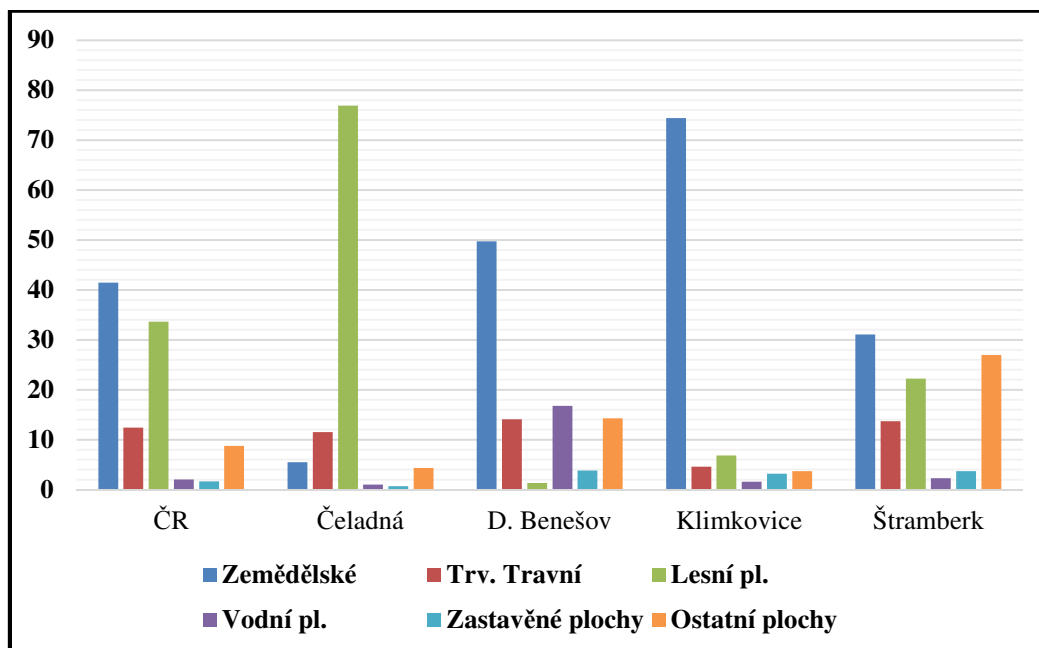
Z grafu č. 4.1 je rovněž patrné, že schodkovitý nárůst přepočteného výnosu daně je téměř stejný mezi roky 2011 a 2012 v Klimkovicích a ve Štramberku, kdy byly v obou vyjmenovaných obcích od roku 2012 zavedeny místní koeficienty.

#### 4.2.3 Rozloha katastru obcí

Ze sledovaných obcí je co do rozlohy katastru nejmenší Štramberk s 933 ha, Dolní Benešov s 1 480 ha a Klimkovice s 1 463 ha jsou co do rozlohy přibližně stejné, rozlohou největší je Čeladná s 5 906 ha (tato rozloha představuje 6,33 násobek rozlohy Štramberku a čtyřnásobek rozlohy Dolního Benešova nebo Klimkovic). Podrobná rozloha katastru jednotlivých obcí, včetně procentuálního složení jednotlivých druhů pozemků, tvoří Přílohu č. 2. V grafu č. 4.3 jsou znázorněny podíly jednotlivých druhů pozemků z celkové rozlohy sledovaných municipalit a České republiky.

Ze znázornění je zřejmé, že skoro 77 % rozlohy **Čeladné** představují lesní pozemky a necelých 12 % trvalé travní porosty.

**Graf č. 4.3: Složení pozemků podle druhů (v %)**



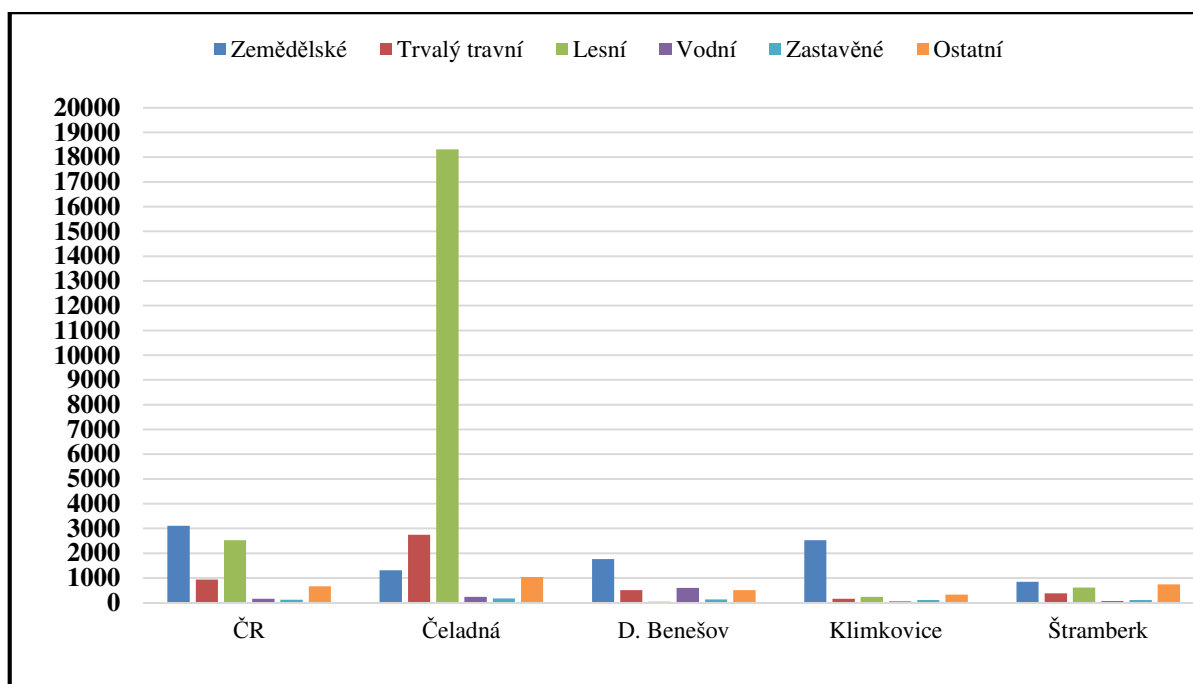
Zdroj: Vlastní zpracování

Rozloha **Klimkovic** je z necelých 75 % tvořena zemědělskými pozemky, 9,50 % tvoří pozemky druhu ostatní plocha. Katastr **Dolního Benešova** tvoří necelými 50 % zemědělské pozemky, přibližně stejnou rozlohou se pak podílí trvalé travní porosty s 14,11 %, ostatní plochy s 14,28 % a vodní plochy s necelými 17 %. Na složení katastru **Štramberku** se z 31 % podílí zemědělské pozemky, necelými 27 % druh pozemku ostatní plochy, 22 % tvoří lesní pozemky a necelých 14 % tvoří trvalé travní porosty.

V přepočtu rozlohy jednotlivých druhů pozemků na obyvatele, který je znázorněn v grafu č. 4.4, dosahuje výrazného výkyvu pouze rozloha lesních pozemků ve výši 18 310 m<sup>2</sup> na obyvatele v obci Čeladná. Propočtená výměra jednotlivých druhů pozemků na obyvatele (tabulka č. 4.1) je provedena v m<sup>2</sup> z důvodu lepšího porovnání číselných hodnot.

Pro zajímavost je možno uvést srovnání výše zemědělské půdy přepočtené na obyvatele, které je v Čeladné 1313 m<sup>2</sup> a v Dolním Benešově 1766 m<sup>2</sup>. Na rozdíl od toho je podíl zemědělské půdy na celkové rozloze Čeladné ve výši 5,51 % a v Dolním Benešově 49,70 %.

**Graf č. 4. 4: Rozloha jednotlivých druhů pozemků v přepočtu na obyvatele (m<sup>2</sup>)**



Zdroj: Vlastní zpracování

#### 4.2.4 Výnos daně z nemovitých věcí u vybraných druhů pozemků na obyvatele

Výše výnosu daně z nemovitých věcí na obyvatele je porovnána na druzích pozemků zemědělská půda, trvalý travní porost, hospodářský les a zastavěná plocha. Jsou použity hodnoty vybraných ukazatelů z výnosu daně z nemovitých věcí z roku 2013 a jsou propočteny v tabulce č. 4.4, kde je vždy pod druhem pozemku uvedená jeho rozloha na obyvatele pro danou municipality.

Výnos z druhu pozemku **zemědělská půda a trvalý travní porost**, kdy pouze tyto dva druhy pozemků jsou vyňaty z možnosti uvalení místního koeficientu, nemají obce možnost ovlivnit. Významným faktorem, který má vliv na výši výnosu z těchto druhů pozemků je průměrná cena

zemědělské půdy, stanovená na základě bonity pozemků, používaná pro výpočet DNV ze zemědělské půdy a trvalých travních porostů.

Vliv tohoto faktoru je zcela evidentní, neboť po provedeném přepočtu výnosu u druhu pozemku zemědělská půda na jednoho obyvatele obce je zajímavé, že výše vybrané daně na obyvatele v Čeladné (18,07 Kč) a Štramberku (18,25 Kč) se liší o 0,18 Kč, i když přepočet rozlohy uvedeného druhu pozemku je v Čeladné 1,55 krát vyšší oproti Štramberku. Na tuto skutečnost má značný vliv průměrná cena pozemků zemědělské půdy, která byla v Čeladné stanovena pro rok 2014 ve výši 1,82 Kč/m<sup>2</sup> a ve Štramberku ve výši 3,29 Kč/m<sup>2</sup>. Rozdíl mezi jmenovanými obcemi ve stanovené hodnotě průměrné ceny zemědělské půdy představuje nárůst o 180,76 % ve Štramberku oproti Čeladné.

**Tabulka č. 4. 4: Výnos vybraných druhů pozemků na obyvatele (Kč)**

Druh pozemku	Čeladná	D. Benešov	Klimkovice	Štramberk
Výše místního koeficientu	5	1	3	2
A – zemědělská půda	18,07	96,89	113,98	18,25
Rozloha na obyvatele (m <sup>2</sup> )	1 313	1 766	2 519	845
B – trvalý travní porost	10,58	8,22	1,79	2,63
Rozloha na obyvatele (m <sup>2</sup> )	2 749	501	156	372
C – hospodářský les	674,27	0,29	4,15	9,50
Rozloha na obyvatele (m <sup>2</sup> )	18 310	47	232	605
E – zastavěná plocha	62,14	8,96	29,02	16,13
Rozloha na obyvatele (m <sup>2</sup> )	168	136	108	101

Zdroj: Vlastní zpracování

V porovnání Dolního Benešova a Klimkovic je mezi hodnotami průměrné ceny zemědělské půdy rozdíl o 0,37 Kč, což je 5,19 % (Dolní Benešov 7,50 Kč/m<sup>2</sup>, Klimkovice 7,13 Kč/m<sup>2</sup>). Výše výnosu daně z nemovitých věcí je ovlivněna výměrou pozemku připadajícího na jednoho obyvatele. Rozloha zemědělské půdy (na obyvatele) v Klimkovicích představuje oproti Dolnímu Benešovu nárůst o 142,63 %, výnos DNV na obyvatele je vyšší pouze o 117,64 %.

U druhu pozemku **hospodářský les** jsou v přepočtených hodnotách výnosu daně z nemovitých věcí na obyvatele zaznamenány značné výkyvy. Ty jsou dány hlavně rozlohou tohoto druhu pozemku. Nejvíce názorné je srovnání rozlohy lesních pozemků v Čeladné, která je oproti



Dolnímu Benešovu skoro 390 krát větší a výnosu na obyvatele, jenž je v Čeladné 2 325 krát větší oproti Dolnímu Benešovu.

Důvody těchto rozdílů je možno spatřit v historické poloze obcí, kterou de facto nemohou obce ovlivnit. Na tento druh pozemků se vztahuje pouze možnost uvalení místního koeficientu dle § 12 zákona o DNV. Dalším znatelným důvodem je skutečnost, že Čeladná je horská vesnice ležící na úpatí Beskyd, kdežto Dolní Benešov leží v rovinaté poloze, kde není velké množství lesních pozemků, jsou zde víceméně pouze náletové stromy.

Rozloha na obyvatele u druhu pozemku **zastavěná plocha** nedosahuje mezi sledovanými obcemi značných výkyvů, hodnoty se pohybují od 101 m<sup>2</sup> ve Štramberku do 168 m<sup>2</sup> v Čeladné (rozdíl představuje 166,34 %) na obyvatele. Výnos této části daně však mohou obce ovlivnit pomocí místního koeficientu. Z tohoto důvodu je nejdříve provedeno podělení výnosu příslušným místním koeficientem (výnos na obyvatele po vydělení MK: Čeladná 12,43 Kč, Klimkovice 9,67 Kč, Dolní Benešov v původní hodnotě 8,96 Kč, Štramberk 8,07 Kč). Po odstranění vlivu místního koeficientu došlo k záměně mezi Dolním Benešovem a Štramberkem co do velikosti výnosu na obyvatele. Nejvyšší výnos zůstal v Čeladné, ten však představuje nárůst o 154 % oproti výnosu na obyvatele ve Štramberku.

Ve struktuře výnosnosti DNV u zastavěné plochy (Příloha č. 1) představuje rozdíl hodnotu 254 % mezi nejnižší výnosnosti ve výši 1,22 % v Dolním Benešově a nejvyšší s 3,10 % v Klimkovicích. Důvodem těchto rozdílů může být skutečnost, že ne všechny druhy pozemků zastavěná plocha jsou poplatníky daně přiznávány v přesné výši. Rozdíly mohou vznikat při zpracování daňového přiznání k dani z nemovitých věcí, kdy jsou údaje zjišťovány z listu vlastnictví, na nichž jsou v mnoha případech zapsány pouze zastavěné plochy a nádvoří a není uvedena výměra staveb, která se od výměry zastavěných ploch odečítá a zdaňuje se samostatně, určitou měrou se na vzniklých rozdílech může podílet rovněž i osvobození pozemků od daně z nemovitých věcí.

#### **4.2.5 Výnos daně z nemovitých věcí u vybraných druhů staveb na obyvatele**

K porovnání výnosu daně ze staveb na obyvatele byly vybrány obytné domy, byty a stavby určené k podnikání. Údaje přepočtené na obyvatele v Kč, z roku 2013, jsou uvedeny v tabulce č. 4.5. Z důvodu vyloučení výše místního koeficientu je vždy pod druhem stavby uveden propočet po vyloučení vlivu místního koeficientu.

Výnos z **obytných domů** ve struktuře procentuálního složení (Příloha č. 1) se pohybuje ve výši od 12,00 % v Dolním Benešově do 36,20 % v Klimkovicích (rozdíl mezi těmito obcemi představuje 24 procentních bodů), v Čeladné a ve Štramberku dosahuje stejné hodnoty, a to okolo 15 %. Zajímavá je ale skutečnost, že ve struktuře procentuálního vyjádření se výnos z obytných domů v Klimkovicích značně odlišuje od výnosu ve zbylých třech obcích, ale v propočtu na jednoho obyvatele je o polovinu nižší než výnos na obyvatele v Čeladné.

**Tabulka č. 4. 5: Výnos vybraných staveb na obyvatele (Kč)**

Druh stavby	Čeladná	D. Benešov	Klimkovice	Štramberk
Výše místního koeficientu	5	1	3	2
H – obytný dům	652,24	88,10	341,00	187,50
Bez vlivu MK	130,45	88,10	113,68	93,75
R - byt	185,96	18,50	29,20	38,13
Bez vlivu MK	37,19	18,50	9,73	19,06
M – O stavby pro podnikání	740,38	420,58	154,49	678,75
Bez vlivu MK	148,08	420,58	51,50	339,38

Zdroj: Vlastní zpracování

V propočtených hodnotách výnosu daně ze staveb na jednoho obyvatele se hodnoty výrazně liší. Nejmenší výnos je dosažen v Dolním Benešově, 88,10 Kč, a více než sedminásobný výnos oproti Dolnímu Benešovu je ve výši 652,24 Kč v Čeladné. Výnos v Klimkovicích (341,00 Kč) je o necelou polovinu nižší oproti výnosu v Čeladné, a o 82 % vyšší oproti Štramberku.

Pro vyloučení vlivu místních koeficientů, kdy byly vypočtené výnosy vyděleny příslušným místním koeficientem, bylo zjištěno, že nejnižší výnos ve výši 88,10 Kč je opět v Dolním Benešově, o 5,65 Kč vyšší výnos je ve Štramberku (93,75 Kč), nejvyšší hodnota je opět v Čeladné ve výši 130,45 Kč a v Klimkovicích dosáhla hodnota výnosu výše 113,68 Kč.

Na výši rozdílů mezi výši přiznané daně ze staveb mezi jednotlivými obcemi má vliv počet bytových domů ležících v katastrech obcí, jejich půdorys, počet nadzemních podlaží. V některých lokalitách mohou být například postaveny vícepatrové domy, v některých pouze jednopatrové s větším půdorysem, přičemž stáří domů není ve výpočtu daně z nemovitých věcí zohledňováno. Na vysokou hodnotu výnosu daně na obyvatele v Čeladné může mít vliv i ta

skutečnost, že se obec nachází v horské oblasti a v této kategorii mohou být přiznány i některé rekreační objekty zapsané v katastru nemovitostí jako rodinné či bytové domy.

Dalším druhem daně ze staveb, u nichž je možno provést srovnání mezi jednotlivými obcemi jsou **byty**. Ve výši výnosu z hlediska struktury výnosnosti (Příloha č. 1) nejsou znatelnější rozdíly. V provedeném propočtu na obyvatele jednotlivých obcí bylo zjištěno, že rozdíl ve výnosu na obyvatele mezi Dolním Benešovem (18,50 Kč) a Čeladnou (185,96 Kč) je desetinásobný. Více než dvojnásobný výnos na obyvatele oproti Dolnímu Benešovu je ve Štramberku (38,13 Kč).

Po vyloučení vlivu místního koeficientu však bylo zjištěno, že nejnižšího výnosu na obyvatele ve výši 9,73 Kč bylo dosaženo v Klimkovicích, výnos v Dolním Benešově se nemění a dosahuje zhruba stejné hodnoty jako ve Štramberku (19,06 Kč), nejvyšší výnos je opět v Čeladné, ve výši 37,19 Kč.

Jako hlavní rozdíl mezi jednotlivými municipalitami ve výši přiznané daně z druhu stavby byty je možno spatřit v počtu bytů nacházejících se v jednotlivých obcích, ve výměře podlahové plochy bytů. Jak už bylo zmíněno v kapitole č. 3.1 tak spousta domů s byty, které jsou celé ve vlastnictví bytových družstev, mohou být přiznány v daňových přiznáních k dani z nemovitých věcí jako bytové domy a ne jako byty.

Posledním druhem stavby určeným pro srovnání jsou **stavby určené pro podnikání**. Z hlediska struktury výnosnosti (Příloha č. 1) jsou mezi obcemi shledány velmi značné rozdíly, neboť ve Štramberku se tato skupina nemovitostí podílí 54,30 % a v Dolním Benešově 57,30 % na celkovém výnosu daně z nemovitých věcí, v Čeladné je to 16,80 % a v Klimkovicích 16,40 %. Důvod těchto rozdílů mezi Dolním Benešovem a Štramberkem oproti Čeladné a Klimkovicím je možno spatřit v počtu podnikatelských subjektů, které mají své provozovny postaveny na katastrálním území Dolního Benešova a Štramberku.

V propočtu výše DNV na jednoho obyvatele je zajímavé, že nejnižší výnos je zaznamenán v Klimkovicích (154,49 Kč) i když je v této obci zaveden místní koeficient ve výši 3. Rozdíl mezi výši výnosu ve Štramberku (678,75 Kč), kde mají zaveden MK ve výši 2 a Čeladnou (740,38 Kč) se zavedeným MK ve výši 5 představuje hodnotu 61,63 Kč.

Po eliminaci místního koeficientu zůstává nejvyšší výnos na obyvatele v Dolním Benešově (420,58 Kč) o 81,20 Kč nižší výnos je ve Štramberku (339,58 Kč). Osmkrát nižší výnos oproti

Dolnímu Benešovu je v Klimkovicích (51,50 Kč), v Čeladné bylo dosaženo výnosu na obyvatele v hodnotě 148,08 Kč.

Rozdíly ve výši výnosu daně ze staveb určených pro podnikání na obyvatele mohou být v tomto druhu staveb spatřeny především v rozdílných sazbách daně stanovených pro jednotlivé stavby určené k podnikání, neboť pro stavby určené pro zemědělskou prvovýrobu je sazba daně ve výši 2,00 Kč za m<sup>2</sup> a u ostatních staveb určených k podnikání je sazba daně ve výši 10,00 Kč za m<sup>2</sup>. Další značné rozdíly výnosu DNV v Dolním Benešově a ve Štramberku oproti zbývajícím dvěma obcím je možno shledat ve skutečnosti, že na katastrálním území Dolního Benešova se nachází rozsáhlý průmyslový areál výrobních podniků MSA, a.s. a Armatury Group s.r.o.

## 5. ZÁVĚR

Novodobá daň z nemovitostí se v České republice vybírá od roku 1993. Je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, patří mezi daně přímé, majetkové. Výnos této daně vstupuje v plné výši do rozpočtů obcí, pro svou malou výnosnost byla tato daň donedávna chápána jako doplňkový zdroj příjmů obecních rozpočtů. Daň prošla od svých počátků několika zákonnými úpravami, avšak způsob jejího výpočtu i její výše zůstávaly téměř neměnné. Novelou zákona od roku 2014 došlo ke změně jejího názvu na daň z nemovitých věcí.

Téma daně z nemovitých věcí prostupuje celou prací, v legislativní úpravě České republiky ji řadíme do skupiny svěřených daní, čímž celý její výnos plyne do obecních rozpočtů. Na příjmech veřejných rozpočtů se její výnos podílí zhruba 1 %, ve srovnání s příjmy obcí se tento podíl pohybuje okolo 10 %, (např. v Čeladné dosahoval 17,65 % v roce 2013) zde však má na její výnos vliv skutečnost, zda má či nemá daná obec zavedený místní koeficient, který navyšuje její výnos. Otázkou ale je, jakým způsobem obce provádějí kompenzaci svým občanům za to, že platí třeba oproti obyvatelům v sousední obci, kde nemají zavedený zvýšený místní koeficient, vyšší daň z nemovitých věcí. V Čeladné se např. zastupitelstvo obce shodlo na tom, že bude vlastníkům rodinných domů a bytů, kteří mají v obci trvalé bydliště a předloží doklad o zaplacené dani z nemovitých věcí přispívat na údržbu nemovitostí až do výše 50 % zaplacené daně, o obdobný příspěvek mohou obec požádat i podnikatelé mající provozovnu ve zdejší obci. Další obcí, která kompenzuje svým obyvatelům zvýšenou výši daně je např. Stonava na Karvinsku a to formou příspěvku na bydlení.

Veřejné diskuse okolo výše daně jsou velmi složité, její právní úprava je prováděna na pozici státu, který rovněž prostřednictvím Finančních úřadů provádí její správu. Daň se platí finančnímu úřadu a ten následně převádí její výnos do místních rozpočtů. Částečná pravomoc v ovlivňování jejího výnosu je dána od roku 2009 i obcím, které mohou formou obecně závazných vyhlášek stanovit místní koeficient ve výši 2, 3, 4 nebo 5, jímž se násobí vypočtená daň. Navýšené finanční prostředky v rozpočtech mohou obce použít např. na investice nebo na splátky úvěrů z předchozích let. V roce 2014 využívalo místní koeficient dle ustanovení § 12 zákona o DNV na území České republiky 8,31 % obcí z celkového počtu a na území Moravskoslezského kraje to bylo 29,67 % obcí.

Ve třetí části diplomové práce je provedena analýza výnosu daně z nemovitých věcí zejména ve vztahu k vlivu zavedeného místního koeficientu podle jednotlivých typů nemovitostí v rozdělení za obce na území České republiky jako celek a jednotlivě pro vybraný vzorek čtyř obcí z Moravskoslezského kraje, ve kterých jsou uplatňovány různé výše (konkrétně nezavedený MK, MK ve výši 2, 3 a 5) místních koeficientů.

Na základě provedeného analytického rozboru bylo zjištěno, že zavedením místních koeficientů dle ustanovení § 12 zákona o DNV dochází k rozdílným dopadům na výši výnosu daně z nemovitých věcí a potažmo i na příjem plynoucí do obecních rozpočtů. Za Českou republiku jako celek se meziroční výnos v letech 2008/2009 po zavedení MK zvýšil na 122,44 %, za Moravskoslezský kraj to bylo ve stejném období na 119,77 %. V Čeladné, jako jediné ze čtyř analyzovaných obcí, došlo po zavedení místního koeficientu ve výši 5, k násobení výnosu daně (5,21 krát) na stejnou výši v jaké je místní koeficient. V Klimkovicích, kde mají zavedený místní koeficient ve výši 3, byl nárůst výnosu DNV 2,66 krát vyšší oproti předchozímu roku a ve Štramberku, MK zaveden ve výši 2, výnos daně byl oproti předchozímu roku 1,75 krát vyšší.

Možnými příčinami, které vedou obce k zavádění místních koeficientů je v hlavní míře zvyšování prostředků v jejich rozpočtech. Tuto skutečnost však jako argument neradi využívají zastupitelé zejména menších obcí v období těsně před volbami z důvodu opětovného znovuzvolení.

Oproti tomu, že obce mohou daň zvyšovat, je v jejich pravomoci, formou obecně závazné vyhlášky, osvobodit od daně nemovitosti nacházející se na jejich území po dobu nejdéle pěti let postižené živelní pohromou. Osvobození některých nemovitostí je taxativně dáno zákonem, např. se jedná o pozemky a stavby ve vlastnictví státu, obcí, hřbitovy. Jedním z podstatných bylo osvobození novostaveb obytných domů ve vlastnictví fyzických osob na dobu 15 let, které však bylo novelou zákona od roku 2009 zrušeno. Tyto prostředky, které nejsou na dani vybrány, krátí výnosy daně.

V rámci provedeného procentuálního propočtu v analytické části diplomové práce bylo zjištěno, že výnos daně má rozdílné dopady na rozpočty obcí, zejména v podílu na celkových příjmech. Ten se pohybuje v různé výši. Ze čtyř sledovaných obcí je nejvyšší podíl výnosu daně z nemovitých věcí na celkových příjmech obce nejvíce znatelný v Čeladné, ve sledovaných letech se pohyboval v rozmezí 1,20 % - 17,65 %. V dalších třech sledovaných obcích je zhruba stejný, v Dolním Benešově se pohyboval v rozpětí 3,61 % - 5,72 %, v

v Klimkovicích v rozmezí od 0,87 % do 6,10 % a ve Štramberku to bylo od 1,29 % do 8,30 %. Zajímavé je, že v Dolním Benešově, kde zvýšený místní koeficient zavedený nemají je tento podíl zhruba stejný jako v Klimkovicích, kde mají zavedený místní koeficient ve výši 3 (v roce 2013 se podíl lišil pouze o 0,38 %).

Na tyto rozdílné hodnoty má značný vliv jednak výše celkových příjmů v obecních rozpočtech a výše výnosu daně z nemovitých věcí. Vzhledem k tomu, že tři ze čtyř sledovaných obcí mají místní koeficient zaveden, čímž se jím výnos daně násobil, ale jinak ve sledovaných letech dosahoval přibližně stejné tendence. Oproti tomu celkové příjmy obcí zaznamenaly ve sledovaných letech klesající tendenci. K této skutečnosti došlo vlivem světové finanční a hospodářské krize započaté v roce 2008, díky které došlo k poklesu hrubého domácího produktu, růstu nezaměstnanosti, oslabení vývoje realitního trhu. Následkem toho došlo rovněž k poklesu výběru sdílených daní, jejíž výnosy jsou přerozdělovány do obecních rozpočtů.

**Cílem** diplomové práce bylo zhodnocení vlivu daně z nemovitých věcí na rozpočty obcí. K naplnění cíle diplomové došlo rozbořem provedeným v analytické části práce, jak již bylo uvedeno, výši daně z nemovitých věcí plynoucí do rozpočtů obcí ovlivňuje více skutečností, jsou to jednak zavedené místní koeficienty, vliv rozlohy katastru obcí a jeho složení dle jednotlivých druhů pozemků. Na výši daně ze zemědělských pozemků a trvalých travních porostů má značný vliv průměrná cena zemědělských pozemků, která je každoročně stanovována podle jejich bonity na základě vyhlášky Ministerstva zemědělství, v roce 2014 se pohybovala pro všechny obce v České republice ve výši od 1,32 Kč do 14,27 Kč za jeden m<sup>2</sup> plochy, ve sledovaných obcích byla nejvyšší v Dolním Benešově (7,50 Kč/m<sup>2</sup>) a nejnižší v Čeladné (1,82 Kč/m<sup>2</sup>).

K naplnění cíle byla stanovena první výzkumná otázka: zda se projevuje výnos daně z nemovitých věcí ve všech obcích při stejném místním koeficientu obdobně. Provedením analytického rozboru došlo k zodpovězení **první výzkumné otázky**, zejména skutečností, kdy byly porovnávány výnosy vybraných druhů pozemků a staveb v jednotlivých obcích ve výši obsahující hodnotu místního koeficientu a po odstranění jeho vlivu. Z provedeného srovnání struktury výnosnosti dle jednotlivých typů nemovitostí bylo zjištěno, že obdobného výnosu bylo dosaženo v roce 2013 v druhu „H“ – obytné domy v rozpětí 12,00 % –14,80 % v České republice, Čeladné, Dolním Benešově a Štramberku na celkovém výnosu daně, výjimka je pouze u Klimkovic, kde byl ve jmenovaném roce podíl na celkovém výnosu ve výši

36,20 %. U pozemků to bylo v druhu „D“ – rybník ve výši 0,00 % - 0,27 % v České republice i ve všech čtyřech srovnávaných obcích.

**Odpověď na druhou výzkumnou otázku,** která byla stanovena ve znění: zda zavedením místního koeficientu u daně z nemovitých věcí dojde k násobení jejího výnosu ve stejné výši, v jaké je zavedený místní koeficient je negativní, neboť ta byla splněna pouze v Čeladné, kde zavedený místní koeficient ve výši 5 násobil výnos daně 5,21 krát. V dalších dvou městech byla negativní, protože v Klimkovicích (MK zaveden ve výši 3) byl nárůst výnosu daně z nemovitých věcí 2,66 krát vyšší oproti předchozímu roku a ve Štamberku (MK zaveden ve výši 2) byl výnos daně oproti předchozímu roku 1,75 krát vyšší.

Závěrem lze podotknout, že během zpracování diplomové práce a studia příslušné literatury jsem také zjistila, že správa daně z nemovitých věcí a její právní úprava je v zemích Evropské unie různá, v některých zemích je spravována na centrální úrovni, někde je její správa v kompetenci obcí. Z tohoto důvodu by nebylo od věci, kdyby správa daně z nemovitých věcí přešla opětovně na obce, které ji již do konce roku 1992 vykonávaly, a to z důvodu podstatně lepší znalosti jednotlivých nemovitostí na svém území, rovněž by to pro obce znamenalo i větší odpovědnost v jejím výběru. Dále by bylo vhodné prostřednictvím novelizace zákona upravit rovněž i výši uvalené daně, zejména na stavby rodinných domů, protože v současné právní úpravě není při výpočtu daně zohledněno stáří domů.



## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### Publikace:

KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 5. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. 276 s. ISBN 978-80-7357-574-8.

ŠIROKÝ, Jan a kol. *Daňové teorie*. 2. vyd. Praha: C.H.Beck, 2008. 301 s. ISBN 978-80-7400-005-8.

ŠIROKÝ, Jan. *Daně v Evropské unii*. 5. vyd. Praha: Linde, 2012. 409 s. ISBN 978-80-7201-881-9.

### Legislativa:

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, v platném znění

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění

### Internetové zdroje:

Deník Veřejné správy. [online]. cit. [2014-12-07]. Dostupné z: <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6649113>

Finanční správa. [online]. cit. [2014-11-10]. Dostupné z: [http://intranet.ds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/dane\\_a\\_poplatky\\_dan\\_z\\_nem\\_info\\_k\\_dn.html](http://intranet.ds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/dane_a_poplatky_dan_z_nem_info_k_dn.html)

Moravskoslezský kraj. [online]. cit. [2014-11-05]. Dostupné z: <http://verejna-sprava.kr-moravskoslezsky.cz/obce.html>

Obec Čeladná. [online]. cit. [2015-02-02]. Dostupné z: <http://www.celadna.cz/soucasnost>

Město Dolní Benešov. [online]. cit. [2015-02-02]. Dostupné z: <http://www.dolnibenesov.cz/o-meste/>

Město Klimkovice. [online]. cit. [2015-02-02]. Dostupné z: <http://www.mesto-klimkovice.cz/>

Město Štramberk. [online]. cit. [2015-02-02]. Dostupné z: <http://www.stramberk.cz/cs/mesto/>

Právo, 6.1.2010, str. 9. [online]. cit. [2015-03-06]. Dostupné z: <http://www.top09.cz/co-delame/napsali-o-nas/celadna-zvedla-dane-ale-prispeje-lidem-na-opravy-domu-732.html>

## SEZNAM ZKRATEK

ADIS.....Automatizovaný daňový informační systém

ČÚZK.....Český úřad zeměměřičský a katastrální

DNE.....Daň z nemovitostí

DNV .....Daň z nemovitých věcí

DPFO.....Daň z příjmů fyzických osob

DPH.....Daň z přidané hodnoty

DPPO.....Daň z příjmů právnických osob

DSO.....Dobrovolné svazky obcí

FÚ.....Finanční úřad

Ha .....Hektar

ISKN.....Informační systém katastru nemovitostí

MK .....Místní koeficient

MS .....Moravskoslezský kraj

SR.....Státní rozpočet

## PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 24. 4. 2015



Bc. Marcela Thiemlová

## **SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha č. 1: Struktura výnosnosti daně z nemovitých věcí v procentuálním vyjádření podle  
typu nemovitostí ve sledovaných obcích

Příloha č. 2: Výměra pozemků podle jednotlivých druhů